



RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2021



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



Contacto de relación con inversionistas:

Claudia Chávez

+52 (55) 51 48 04 00 ext. 4609

cchavez@gicsa.com.mx

Yinneth Lugo

+52 (55) 51 48 0402

ylugo@gicsa.com.mx

+52 (55) 51 48 0400

inversionistas@gicsa.com.mx



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2021

Ciudad de México, México a 02 de mayo de 2022 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, anuncia el día de hoy los resultados del cuarto trimestre ("4T21") y de los doce meses ("2021") del periodo terminado al 31 de diciembre de 2021.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps.).

Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Hechos destacados

Corporativos

- Para resarcir los efectos y consecuencias negativas generadas por la pandemia, así como los próximos vencimientos de créditos corporativos, la Compañía continúa trabajando en conjunto con Lazard y sus acreedores, en la consolidación de la reestructura de deuda y la monetización de activos en desarrollo, con el objetivo de reposicionar a la Compañía en el largo plazo, reduciendo los niveles de deuda y mejorando su posición financiera.
 - En línea con lo anterior, el 29 de noviembre del 2021 se realizaron Asambleas de Tenedores para los Certificados Bursátiles locales GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19, en las que se aprobaron convenios de espera y capitalización de intereses por 90 días, con el objetivo de realizar un proceso exhaustivo de reestructura de las 5 emisiones.
 - El 14 de febrero del 2022 se logró exitosamente la materialización de los primeros acuerdos que apoyarán la revitalización financiera de la Compañía. En las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles locales GICSA 16U y GICSA 18U, se aprobaron modificaciones relacionadas con el capital, plazo, tasa, capitalización de intereses y otras características y obligaciones.
 - Asimismo, continúa el dialogo activo con los tenedores de los certificados GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 que se espera alcance un resultado satisfactorio para GICSA y los tenedores en un futuro cercano.
- Durante el mes de febrero, se firmó la ampliación del vencimiento del crédito de Lomas Altas, extendiéndolo a octubre 2026 y amortizaciones de capital a partir de enero 2023.

Operativos

- Al término del 4T21, GICSA reportó un total de 975,763 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 86% equivalente a 836,337 m². Esto representa crecimientos de 1% en el ABR total y proporcional, comparado con el 4T20.
- Durante el 4T21, se abrieron 66 puertas por nuevos contratos (13,567 m²) en el portafolio en operación, con un decremento de 48%, comparado con el 4T20.



- Durante el 4T21, se firmaron 52 nuevas puertas (16,544 m²) en el portafolio, con un decremento de 22%, comparado con el 4T20.
- Al término del 4T21, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 87% y 82% en el portafolio en operación. La tasa de ocupación ajustada del portafolio estabilizado fue de 83% y 79% en el portafolio en operación.
- Al término del 4T21, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado fue de Ps. 380 y de Ps. 379 en el portafolio en operación, con incrementos de 3% y 2%, respectivamente, comparado con el 4T20.
- Durante el 4T21, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio registró un total de 17 millones, con incrementos de 28% comparado con el 4T20 y de 33% comparado con el 3T21. Sin embargo, esto solo representa el 82% de los visitantes en pre-pandemia durante el 4T19.

Financieros

- Durante el 4T21, se firmaron 67 nuevos convenios del programa de apoyos Covid-19 a locatarios por un monto aproximado de Ps. 79 millones en notas de crédito, totalizando 1,456 convenios firmados, los cuales suman Ps. 832 millones. De acuerdo con la norma IFRS 16, estos convenios se reconocen durante el tiempo de vida remanente de cada contrato en el Estado de Resultados.
- La ocupación ajustada, previamente mencionada, genera un decremento de aproximadamente Ps. 800 millones en la facturación anual recurrente.
- Derivado de la identificación de los locales en abandono y su documentación para detener y cancelar su facturación, en el 4T21, se depuraron Ps. 377 millones en las cuentas por cobrar, lo que tuvo un impacto negativo en diferentes conceptos del Estado de Resultados, de acuerdo con las normas IFRS. Lo anterior generó los siguientes impactos negativos:
 - El ingreso total al 4T21 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 813 millones, lo que representa un decremento de 22% comparado con el 4T20.
 - El NOI consolidado y proporcional al 4T21, fue de Ps. 392 millones y Ps. 333 millones, respectivamente, con decrementos de 51% y 50%, comparado con el 4T20.
 - El EBITDA consolidado y proporcional al 4T21, fue de Ps. 148 millones y Ps. 89 millones, respectivamente, con decrementos de 73% y 78%, comparado con el 4T20.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 4T21 fue de Ps. 29,006 millones y Ps. 26,451 millones, respectivamente, con incrementos de 7%, comparado con la deuda consolidada del 4T20. El LTV consolidado fue de 38%.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Desde el inicio de la pandemia, México y el mundo han atravesado diversos retos para recuperar la estabilidad y revitalización económica y financiera; este efecto ha permanecido por cerca de dos años, lo que sin lugar a duda, ha repercutido de lleno en nuestros resultados operativos y financieros, pero sobre todo nuestro flujo de efectivo.

En GICSA, continuamos enfocando nuestros esfuerzos en resarcir los efectos y consecuencias negativas generadas por la pandemia, así como en hacer frente a los próximos vencimientos de créditos corporativos. Mantenemos el trabajo en conjunto con Lazard y nuestros acreedores, en la consolidación de la reestructura de deuda y la monetización de activos en desarrollo, con el objetivo de reposicionar financieramente a la Compañía en el largo plazo.

En línea con lo anterior, el 29 de noviembre del 2021 se realizaron Asambleas de Tenedores para los Certificados Bursátiles locales GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19, en las que se aprobaron convenios de espera y capitalización de intereses por 90 días, con el objetivo de realizar un proceso exhaustivo de reestructura en dichas emisiones.

El 14 de febrero del 2022 se logró exitosamente la materialización de los primeros acuerdos que apoyarán la revitalización financiera de la Compañía. En las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles locales GICSA 16U y GICSA 18U, se aprobaron modificaciones relacionadas con el capital, plazo, tasa, capitalización de intereses y otras características y obligaciones. Asimismo se continua el dialogo proactivo y constructivo con los tenedores de los certificados GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, que esperamos alcance un resultado satisfactorio en un futuro cercano. Agradecemos la confianza y apoyo de nuestros acreedores en este proceso.

En la parte operativa, las afluencias de visitantes alcanzaron el 82% de lo registrado en el 4T19 y la renta promedio por m² fue de Ps. 379. La tasa de ocupación ajustada fue de 79% considerando los locales en abandono.

Respecto a los programas de apoyo Covid-19 a nuestros locatarios, desde el inicio de la pandemia hemos otorgado descuentos por Ps. 832 millones, de los cuales Ps. 79 millones se otorgaron en el 4T21. Se han reconocido Ps. 444 millones en nuestro estado de resultados durante el 2020 y 2021.

Derivado de la identificación de los locales en abandono y su documentación para detener y cancelar su facturación, durante el 4T21 depuramos Ps. 377 millones en las cuentas por cobrar, lo que generó impactos negativos en nuestro Estado de Resultados, por lo que el NOI consolidado y proporcional al 4T21 fue de Ps. 392 millones y Ps. 333, respectivamente, con disminuciones de 51% y 50%, comparado con el 4T20. El EBITDA consolidado y proporcional al 4T21 fue de Ps. 148 millones y Ps. 89 millones, respectivamente, disminuciones de 73% y 78%, respectivamente, comparado con el 4T20.

En relación con la comercialización, este trimestre se firmaron 52 nuevos contratos de arrendamiento y se abrieron 66 nuevas puertas. Respecto al proyecto residencial Cero5Cien, al cierre del 4T21 se han vendido 59 unidades, de las cuales 8 ya han sido entregadas a sus compradores.

En conclusión, nuestra estrategia está enfocada en dos ejes fundamentales:

- Por un lado, recuperar nuestros niveles de ocupación al 94%, lo que nos generará una facturación anual adicional de aproximadamente Ps. 800 millones del portafolio en operación.
- Por el otro lado, consolidar nuestro proceso para reestructurar nuestra deuda y reducir de manera paulatina los niveles de apalancamiento, de forma que nuestros indicadores de Balance y Resultados vayan en línea con los aproximadamente Ps. 1,000 millones de NOI adicional que no se generará por las propiedades en desarrollo que se están poniendo a la venta para reducir nuestros pasivos.

Confiamos que nuestro equipo cuenta con la experiencia y el empuje necesarios para consolidar estos objetivos y así generar valor a nuestros inversionistas y acreedores.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA



Modelo GICSA

El modelo de GICSA integra la captura de valor a lo largo del ciclo de negocio en proyectos propios y de terceros, y por subsecuente genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximiza el retorno a los inversionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 18 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 975,763 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 86%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la empresa, se espera que las 2 propiedades en construcción sumen 82,815 m² de Área Vendible y 58,013 m² de ABR al portafolio.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

Resumen de los Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	4T21	4T20	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	975,763	965,731	1%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	836,337	826,288	1%
Porcentaje de participación del ABR total	85.7%	85.6%	0.2%
Tasa de ocupación	82.5%	85.2%	(3%)
Tasa de ocupación ajustada ¹	78.8%	-	-
Duración promedio de los contratos (años)	2.8	2.9	(0.7%)
Renta Promedio / m ²	Ps. 379	Ps. 370	2%
Lease spread	4.2%	5.5%	(23%)

¹Tasa de ocupación ajustada: Excluye el ABR contractualmente ocupado, sin operación ni pago de obligaciones (Locales en abandono).

Indicadores Financieros (miles de pesos)	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Ingreso total de las propiedades ³	Ps. 812,684	Ps. 1,037,377	(22%)	Ps. 3,570,177	Ps. 4,180,969	(15%)
Ingreso total de las propiedades ³ proporcional	Ps 676,002	Ps 853,820	(21%)	Ps 2,981,599	Ps 3,446,931	(13%)
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 392,148	Ps. 797,036	(51%)	Ps. 2,657,473	Ps. 3,375,892	(21%)
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 333,337	Ps. 661,435	(50%)	Ps. 2,234,068	Ps. 2,791,666	(20%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ⁴	48%	77%	(37%)	74%	81%	(8%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ⁴	49%	77%	(36%)	75%	81%	(7%)
EBITDA	Ps. 147,708	Ps. 542,978	(73%)	Ps. 2,278,007	Ps. 2,940,539	(23%)
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 88,897	Ps. 407,378	(78%)	Ps. 1,854,602	Ps. 2,356,313	(21%)
Deuda financiera consolidada	Ps. 29,006,026	Ps. 27,201,941	7%	Ps. 29,006,026	Ps. 27,201,941	7%
Deuda financiera consolidada en pesos	Ps. 21,647,098	Ps. 20,723,686	4%	Ps. 21,647,098	Ps. 20,723,686	4%
Deuda financiera consolidada en dólares	Usd. 357,516	Usd. 324,746	10%	Usd. 357,516	Usd. 324,746	10%
Deuda financiera proporcional GICSA	Ps. 26,450,781	Ps. 24,711,214	7%	Ps. 26,450,781	Ps. 24,711,214	7%
LTV ⁵	38%	37%	3%	38%	37%	3%

³Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación y desarrollo.

⁴NOI / Ingresos de las propiedades

⁵Deuda financiera consolidada / Activos totales

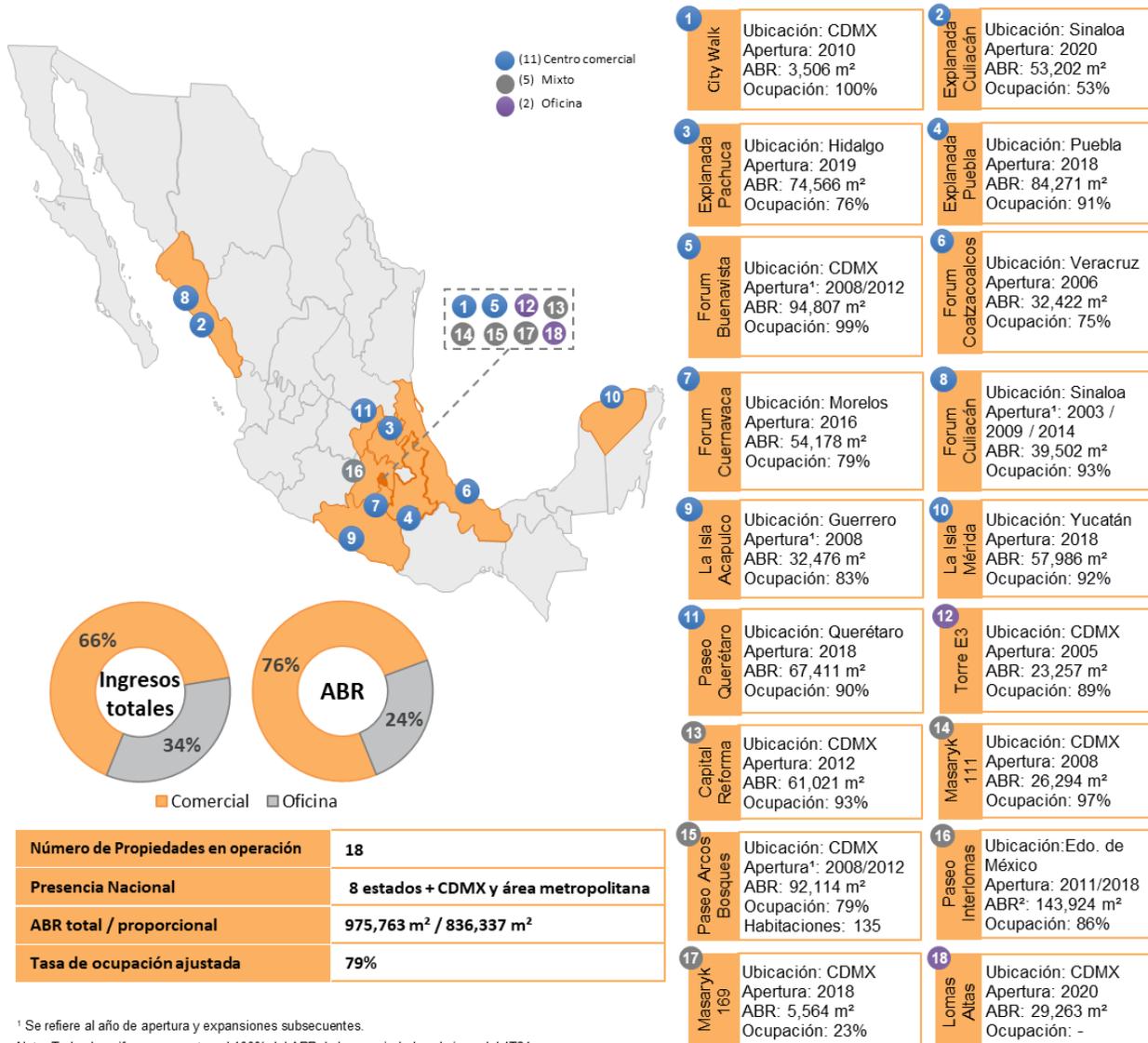


Portafolio en operación

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 975,763 m² de ABR, equivalentes en once centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y dos edificios de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 61% corresponde a propiedades de uso comercial, 34% a propiedades de uso mixto (15% uso comercial y 19% oficinas) y 5% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos. Al cierre del 4T21 el portafolio de propiedades en operación registró un porcentaje de ocupación ajustada de 79% y un total de 17 millones de visitantes y 4 millones de vehículos durante el periodo.

Distribución geográfica del portafolio en operación



¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes.

Nota: Todas las cifras representan el 100% del ABR de las propiedades al cierre del 4T21.



Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 31 de diciembre de 2021:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Tasa de ocupación ajustada*	Lugares de estacionamiento
Propiedades estabilizadas									
Uso comercial									
City Walk	Ciudad de México	2010	3,506	100%	3,506	0.4%	100%	84%	141
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,566	100%	74,566	8%	76%	73%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,271	100%	84,271	9%	91%	87%	1,149
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,807	100%	94,807	10%	99%	97%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,422	50%	16,211	3%	75%	70%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,178	100%	54,178	6%	79%	76%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,502	100%	39,502	4%	93%	93%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,476	84%	27,280	3%	83%	76%	1,854
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,986	100%	57,986	6%	92%	85%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,411	100%	67,411	7%	90%	85%	3,163
Sub total comercial			541,124	96%	519,716	55%	88%	84%	21,059
Uso oficinas									
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	89%	89%	1,618
Sub total oficinas			23,257	100%	23,257	2%	89%	89%	1,618
Uso mixto									
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	61,021	100%	61,021	6%	93%	83%	2,080
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,294	100%	26,294	3%	97%	97%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,114	50%	46,057	9%	79%	77%	3,454
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	143,924	50%	71,962	15%	86%	83%	5,478
Sub total mixto			323,353	64%	205,334	33%	86%	82%	11,722
Total portafolio estabilizado			887,734	84%	748,308	91%	87%	83%	34,399
Propiedades en estabilización									
Uso comercial									
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	53,202	100%	53,202	5%	53%	50%	1,877
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.1%	100%	100%	218
Uso oficinas									
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,257	100%	4,257	0.4%	-	-	-
Lomas Altas	Ciudad de México	2020	29,263	100%	29,263	3.0%	-	-	982
Total portafolio en estabilización			88,029	100%	88,029	9%	34%	32%	3,077
Total portafolio en operación			975,763	86%	836,337	100%	82%	79%	37,476

*Tasa de ocupación ajustada: Excluye el ABR contractualmente ocupado, sin operación ni pago de obligaciones (Locales en abandono).

La siguiente tabla muestra el detalle de las puertas abiertas por nuevos contratos durante el 4T21 y 2021:

Propiedad	1T21	2T21	3T21	4T21	2021
Uso comercial					
Paseo Interlomas	3	13	4	5	25
Forum Buenavista	2	7	7	8	24
Explanada Puebla	5	5	5	6	21
Forum Cuernavaca	4	5	8	4	21
Forum Culiacán	4	6	5	4	19
La Isla Mérida	5	4	1	7	17
Explanada Pachuca	3	3	2	5	13
Paseo Querétaro	2	4	1	5	12
La Isla Acapulco	1	3	4	3	11
Paseo Arcos Bosques	0	1	2	2	5
Masaryk 111	0	0	1	3	4
Forum Coatzacoalcos	0	0	0	2	2
City Walk	0	0	0	2	2
Total portafolio estabilizado	29	51	40	56	176
Explanada Culiacán	4	4	4	10	22
Total portafolio en estabilización	4	4	4	10	22
Total puertas abiertas	33	55	44	66	198

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2021



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 4T21 y 2021:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación ajustada	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m ²		
		4T21	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T20
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	84%	2,529	3,313	(24%)	4,566	3,994	14%	(259)	3,209	(108%)	(259)	3,209	(108%)	437	422	4%
Explanada Pachuca	73%	17,411	32,114	(46%)	26,829	43,500	(38%)	5,435	33,108	(84%)	5,435	33,108	(84%)	297	294	1%
Explanada Puebla	87%	23,028	33,605	(31%)	31,957	46,282	(31%)	6,268	30,199	(79%)	6,268	30,199	(79%)	252	248	2%
Forum Buenavista	97%	71,419	58,520	22%	110,634	90,895	22%	82,797	74,626	11%	82,797	74,626	11%	313	287	9%
Forum Coatzacoalcos	70%	3,891	15,177	(74%)	14,531	23,640	(39%)	13,378	12,462	7%	6,689	6,231	7%	225	257	(12%)
Forum Cuernavaca	76%	21,512	25,609	(16%)	32,403	36,798	(12%)	17,915	21,067	(15%)	17,915	21,067	(15%)	315	317	(0.5%)
Forum Cullacán	93%	40,853	34,840	17%	63,522	55,893	14%	50,888	47,073	8%	50,888	47,073	8%	421	397	6%
La Isla Acapulco	76%	12,269	11,334	8%	19,906	18,989	5%	8,141	11,234	(28%)	6,839	9,437	(28%)	218	200	9%
La Isla Mérida	85%	18,883	29,288	(36%)	28,413	37,853	(25%)	12,130	7,298	66%	12,130	7,298	66%	355	390	(9%)
Paseo Querétaro	85%	26,012	43,417	(40%)	42,550	70,244	(39%)	16,461	58,532	(72%)	16,461	58,532	(72%)	330	319	3%
Sub total comercial	84%	237,806	287,218	(17%)	375,311	428,087	(12%)	213,155	298,808	(29%)	205,163	290,779	(29%)	309	301	3%
Uso oficinas																
Torre E 3	89%	33,154	29,869	11%	41,364	40,719	2%	31,199	32,461	(4%)	31,199	32,461	(4%)	638	610	4%
Sub total oficinas	89%	33,154	29,869	11%	41,364	40,719	2%	31,199	32,461	(4%)	31,199	32,461	(4%)	638	610	4%
Uso mixto																
Capital Reforma	83%	57,635	73,767	(22%)	76,069	167,382	(55%)	14,442	161,024	(91%)	14,442	161,024	(91%)	527	516	2%
Masaryk 111	97%	44,439	43,738	2%	53,686	51,327	5%	46,493	44,645	4%	46,493	44,645	4%	603	578	4%
Paseo Arcos Bosques	77%	84,289	137,770	(39%)	120,122	204,141	(41%)	60,444	158,201	(62%)	30,222	79,101	(62%)	604	597	1%
Paseo Interomas	83%	82,573	92,147	(10%)	131,807	142,227	(7%)	40,660	105,913	(62%)	20,330	52,956	(62%)	333	329	1%
Sub total mixto	82%	268,936	347,422	(23%)	381,864	565,076	(32%)	162,039	469,783	(66%)	111,487	337,726	(67%)	468	459	2%
Total portafolio estabilizado	83%	539,895	664,510	(19%)	798,360	1,033,883	(23%)	406,393	801,052	(49%)	347,849	660,967	(47%)	380	371	3%
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Cullacán	50%	11,706	1,775	560%	16,386	4,633	254%	(12,183)	(2,878)	323%	(12,183)	(2,878)	323%	319	350	(9%)
Total portafolio en estabilización	50%	11,706	1,775	560%	16,386	4,633	254%	(12,183)	(2,878)	323%	(12,183)	(2,878)	323%	319	350	(9%)
Total portafolio en operación	82%	551,601	666,285	(17%)	814,746	1,038,515	(22%)	394,210	798,174	(51%)	335,666	658,089	(49%)	379	370	2%
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(2,062)	(1,138)	81%	(2,062)	(1,138)	81%	(2,329)	3,347	(170%)	-	-	-
Total portafolio	82%	551,601	666,285	(17%)	812,684	1,037,377	(22%)	392,148	797,036	(51%)	333,337	661,435	(50%)	379	370	2%

NOI Proporcional es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

Portafolio en operación	Tasa de ocupación ajustada	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m ²		
		4T21	2021	2020	Var. %	2021	2020	Var. %	2021	2020	Var. %	2021	2020	Var. %	4T21	4T20
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	84%	13,423	14,650	(8%)	17,742	17,686	0.3%	10,580	14,479	(27%)	10,580	14,479	(27%)	437	422	4%
Explanada Pachuca	73%	101,145	132,915	(24%)	142,788	174,679	(18%)	100,825	140,322	(28%)	100,825	140,322	(28%)	297	294	1%
Explanada Puebla	87%	110,766	154,804	(28%)	152,405	205,775	(26%)	103,972	165,035	(37%)	103,972	165,035	(37%)	252	248	2%
Forum Buenavista	97%	275,400	293,582	(6%)	423,485	408,031	4%	351,276	306,803	14%	351,276	306,803	14%	313	287	9%
Forum Coatzacoalcos	70%	43,814	62,143	(29%)	83,115	95,612	(13%)	55,245	55,627	(0.7%)	27,622	27,814	(0.7%)	225	257	(12%)
Forum Cuernavaca	76%	98,888	118,951	(17%)	143,270	159,909	(10%)	109,071	124,255	(12%)	109,071	124,255	(12%)	315	317	(0.5%)
Forum Cullacán	93%	159,114	163,587	(3%)	259,408	250,509	4%	224,992	221,851	1%	224,992	221,851	1%	421	397	6%
La Isla Acapulco	76%	47,935	54,774	(12%)	85,648	85,938	(0.3%)	50,375	51,419	(2%)	42,315	43,192	(2%)	218	200	9%
La Isla Mérida	85%	93,340	142,277	(34%)	146,181	190,582	(23%)	98,387	125,987	(22%)	98,387	125,987	(22%)	355	390	(9%)
Paseo Querétaro	85%	134,103	197,120	(32%)	197,775	284,782	(31%)	136,738	233,657	(41%)	136,738	233,657	(41%)	330	319	3%
Sub total comercial	84%	1,077,929	1,334,803	(19%)	1,651,818	1,873,504	(12%)	1,241,460	1,439,435	(14%)	1,205,777	1,403,394	(14%)	309	301	3%
Uso oficinas																
Torre E 3	89%	139,497	157,844	(12%)	172,326	201,043	(14%)	143,732	172,169	(17%)	143,732	172,169	(17%)	638	610	4%
Sub total oficinas	89%	139,497	157,844	(12%)	172,326	201,043	(14%)	143,732	172,169	(17%)	143,732	172,169	(17%)	638	610	4%
Uso mixto																
Capital Reforma	83%	288,332	346,352	(17%)	392,537	511,415	(23%)	290,545	452,767	(36%)	290,545	452,767	(36%)	527	516	2%
Masaryk 111	97%	169,299	176,230	(4%)	203,846	210,558	(3%)	176,003	183,175	(4%)	176,003	183,175	(4%)	603	578	4%
Paseo Arcos Bosques	77%	406,119	558,475	(27%)	517,621	716,288	(28%)	382,789	592,166	(35%)	191,395	296,083	(35%)	604	597	1%
Paseo Interomas	83%	375,761	434,531	(14%)	557,934	640,532	(13%)	401,575	516,061	(22%)	200,788	258,030	(22%)	333	329	1%
Sub total mixto	82%	1,239,511	1,515,589	(18%)	1,671,939	2,078,793	(20%)	1,250,912	1,744,169	(28%)	858,730	1,190,055	(28%)	468	459	2%
Total portafolio estabilizado	83%	2,456,937	3,008,236	(18%)	3,496,083	4,153,340	(16%)	2,636,104	3,355,773	(21%)	2,208,239	2,765,619	(20%)	380	371	3%
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Cullacán	50%	48,753	1,775	2,647%	72,846	4,633	1,472%	20,120	(2,878)	799%	20,120	(2,878)	799%	319	350	(9%)
Total portafolio en estabilización	50%	48,753	1,775	2,647%	72,846	4,633	1,472%	20,120	(2,878)	799%	20,120	(2,878)	799%	319	350	(9%)
Total portafolio en operación	82%	2,505,690	3,010,011	(17%)	3,568,929	4,157,972	(14%)	2,656,224	3,352,895	(21%)	2,228,359	2,762,741	(19%)	379	370	2%
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	1,249	22,997	(95%)	1,249	22,997	(95%)	5,709	28,925	(80%)	-	-	-
Total portafolio	82%	2,505,690	3,010,011	(17%)	3,570,177	4,180,969	(15%)	2,657,473	3,375,892	(21%)	2,234,068	2,791,666	(20%)	379	370	2%

NOI Proporcional es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

La siguiente tabla muestra la composición del ingreso total operativo del portafolio:

Composición del ingreso total	4T21	4T20	2021	2020
Renta fija	67.9%	64.2%	70.2%	72.0%
Renta variable	2.5%	1.1%	2.4%	1.8%
Premios (guantes)	1.4%	0.8%	2.3%	2.1%
Estacionamiento	4.7%	3.3%	3.9%	3.1%
Mantenimiento y publicidad	16.1%	13.4%	15.5%	14.5%
Servicios y otros	7.3%	17.2%	5.7%	6.5%
Ingreso total	100%	100%	100%	100%

*Cálculo basado en las propiedades del portafolio total.



Características de los contratos de arrendamiento

GICSA cuenta con un sólido historial de administración que asegura la diversificación de arrendatarios de calidad por industria ya que considera que esto protege a la compañía de los ciclos bajos que el mercado presenta y que a su vez pueden afectar a la industria o a sectores en particular.

Al término del 4T21, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,949 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso de la Compañía.

La siguiente tabla muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino en porcentaje por ABR y renta fija:

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Vestimenta dama y caballero	15.8%	18.5%
Entretenimiento y deportes	30.8%	16.6%
Restaurantes	8.6%	13.4%
Comida rápida	4.2%	8.9%
Vestimenta y calzado deportivo	4.3%	6.4%
Tiendas departamentales	15.0%	6.3%
Salud y belleza	3.0%	6.0%
Accesorios, joyerías y ópticas	2.6%	5.9%
Hogar y decoración	3.8%	5.1%
Servicios	2.8%	3.4%
Telefonía celular y comunicaciones	1.6%	3.1%
Calzado dama y caballero	1.5%	2.9%
Vestimenta infantil y juguetería	0.9%	1.5%
Tiendas de autoservicio	3.8%	1.1%
Otros	1.3%	0.9%
Total	100%	100%

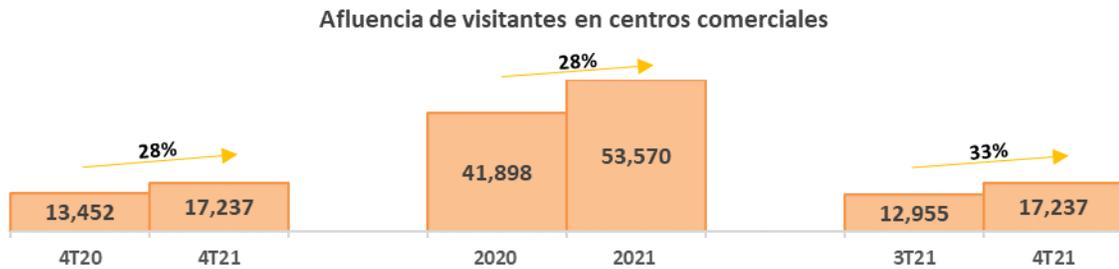
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija:

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	3.3%
Cinemex	2.1%
Unifin	1.9%
Grupo Axo	1.8%
El Palacio de Hierro	1.7%
Avon	1.5%
IB group	1.2%
Cinépolis	1.2%
Procter & Gamble	1.2%
Grupo Alsea	1.1%
Total	17.0%



Número de visitantes

Durante el 4T21 y 2021 la afluencia en las propiedades del portafolio comercial actual registró 17 y 54 millones de visitantes, respectivamente.



Ingreso por renta fija

La renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 381 en el 4T21, lo que representa un incremento de 3% comparado con los Ps. 371 por metro cuadrado al 4T20.

Los ingresos por renta fija después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19 en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 552 millones en el 4T21, mismos que fueron inferiores en 17% comparado con el 4T20. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 74% en Pesos Mexicanos y 26% en Dólar Americano.





Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades en operación al cierre del 4T21:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2022	381	124,854 m ²	17.1%
2023	494	119,753 m ²	16.4%
2024	554	130,399 m ²	17.8%
2025	212	85,368 m ²	11.7%
2026	90	58,032 m ²	7.9%
+ 2027	218	213,877 m ²	29.2%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2021 se concentra un vencimiento de contratos de 17% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de diciembre de 2021, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4% del ABR y del 3% de la renta fija en nuestro portafolio en operación.

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento de las propiedades en operación divididos por segmento al cierre del 4T21:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2022	360	104,660 m ²	18.5%
2023	460	91,989 m ²	16.3%
2024	515	104,785 m ²	18.6%
2025	177	64,949 m ²	11.5%
2026	72	36,953 m ²	6.5%
+ 2027	185	161,361 m ²	28.6%
Total Comercial	1,769	564,697 m²	100%
2022	21	20,194 m ²	12.1%
2023	34	27,764 m ²	16.6%
2024	39	25,614 m ²	15.3%
2025	35	20,419 m ²	12.2%
2026	18	21,079 m ²	12.6%
+ 2027	33	52,516 m ²	31.3%
Total Oficinas	180	167,586 m²	100%



Lease spread

El Lease spread es definido como la variación en los niveles de renta fija basado en los contratos de arrendamiento vencidos contra el nuevo nivel de renta en los contratos de arrendamiento nuevos o renovados, el cálculo para el 4T21 se realizó tomando 174,438 m² de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 4T21 el Lease spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 4.2%.

Comercialización

A continuación se muestra el detalle de los locales y ABR firmado durante el 4T21 y 2021:

Propiedad	1T21		2T21		3T21		4T21		2021	
	Locales	ABR (m ²)	Locales	ABR (m ²)						
La Isla Mérida	4	245	6	6,449	4	125	6	1,238	20	8,056
Explanada Puebla	4	175	7	614	6	518	5	4,323	22	5,631
Paseo Querétaro	3	342	3	988	5	1,535	5	2,428	16	5,293
Forum Buenavista	4	1,261	6	566	11	1,389	5	441	26	3,657
Paseo Interlomas	5	1,049	10	1,472	4	576	2	109	21	3,206
Forum Culiacán	3	440	6	702	2	84	1	1,306	12	2,532
Paseo Arcos Bosques	1	1,043	2	199	5	1,041	1	200	9	2,484
Explanada Pachuca	4	469	4	299	2	114	6	1,427	16	2,309
Forum Cuernavaca	4	559	6	250	2	143	6	589	18	1,540
Masaryk 169	0	0	0	0	1	1,307	0	0	1	1,307
La Isla Acapulco	6	673	4	331	1	42	3	199	14	1,245
Forum Coatzacoalcos	0	0	0	0	2	209	3	675	5	884
Masaryk 111	0	0	4	529	0	0	0	0	4	529
Capital Reforma	0	0	0	0	0	0	1	516	1	516
City Walk	1	56	0	0	2	416	0	0	3	471
Total portafolio estabilizado	39	6,312	58	12,398	47	7,498	44	13,453	188	39,660
Explanada Culiacán	5	441	5	784	2	195	0	0	12	1,420
Total portafolio en estabilización	5	441	5	784	2	195	0	0	12	1,420
Total portafolio en operación	44	6,753	63	13,181	49	7,693	44	13,453	200	41,081
Grand Outlet Riviera Maya	2	400	7	603	19	1,615	8	3,091	36	5,709
Total portafolio en construcción	2	400	7	603	19	1,615	8	3,091	36	5,709
Total comercialización	46	7,153	70	13,785	68	9,308	52	16,544	236	46,790



Portafolio en desarrollo

Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 2 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización. Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la Compañía y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

A continuación, se muestran los avances de obra de los proyectos que están actualmente en construcción:

Proyecto	ABR	Inversión total estimada ¹	Capex invertido al 4T21 ¹	Capex por invertir al 4T21 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 1,070,782	Ps. 1,198,467	41%	Primer semestre de 2023
Sub total comercial	58,013 m²	Ps. 2,269,249	Ps. 1,070,782	Ps. 1,198,467	41%	
Uso residencial						
Cero5Cien*	82,815 m ²	Ps. 5,567,288	Ps. 4,436,041	Ps. 1,131,247	54%	Segundo semestre de 2022 / Primer semestre de 2023
Sub total residencial	82,815 m²	Ps. 5,567,288	Ps. 4,436,041	Ps. 1,131,247	54%	
Total	140,828 m²	Ps. 7,836,537	Ps. 5,506,823	Ps. 2,329,714	48%	

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

*m² vendibles

Estatus de comercialización de proyectos

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en construcción registró un avance de 105,129 m² de ABR firmada, lo que representa 46% del ABR y ABV.

A continuación, se muestran los avances en comercialización de los proyectos que están actualmente en estabilización y construcción:

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas		Superficie Total Rentable (m ²)	Total superficie firmada	
			%		(m ²)	%
Uso comercial						
Masaryk 169 ¹	1	1	100%	1,307 m ²	1,307 m ²	100%
Explanada Culiacán ¹	202	136	67%	53,202 m ²	28,278 m ²	53%
Grand Outlet Riviera Maya	176	110	63%	58,013 m ²	30,071 m ²	52%
Sub total comercial	379	247	65%	112,522 m²	59,656 m²	53%
Uso oficinas						
Masaryk 169 ¹	-	-	-	4,257 m ²	-	-
Lomas Altas ¹	-	-	-	29,263 m ²	-	-
Sub total oficinas	-	-	-	33,520 m²	-	-
Uso residencial						
Cero5Cien*	106	59	56%	82,815 m ²	45,473 m ²	55%
Sub total residencial	106	59	56%	82,815 m²	45,473 m²	55%
Total	485	306	63%	228,857 m²	105,129 m²	46%

¹ En estabilización

*m² vendibles

A continuación, se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.



Propiedades en construcción



Grand Outlet Riviera Maya

Con más de 33 millones de visitantes y cerca de un millón de habitantes, la Riviera Maya es el lugar idóneo para el Grand Outlet *Mallertainment* más grande del mundo, el cual, será el destino donde las personas de diferentes países podrán reunirse a disfrutar compras sin límite, comida internacional y la mejor oferta de entretenimiento.

Estará ubicado en Riviera Maya, Quintana Roo, en una zona privilegiada, la cual está a escasos pasos de la playa y del Aeropuerto Internacional de Cancún. Este innovador proyecto formará parte de la nueva categoría desarrollada por GICSA, *Mallertainment*; la cual está revolucionando la industria y la experiencia en los centros comerciales en el país.

Este desarrollo tendrá aproximadamente 58,013 m² de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m² considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 31 de diciembre de 2021, el 52% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Coach, Brooks Brothers, Rapsodia, Hugo Boss, Madaluxe, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, Armani Outlet, BCBG, True Religion, Katsuya, Stk, Melting Pot, Aeropostale, Adidas, Abercrombie, Levi's, Calvin Klein, Joes, Shutz, Karen Millen, Log-On, Gear Central y Tommy Hilfiger.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,070,782
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2023

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a	Al 30 de septiembre	Al 31 de diciembre
	la obra	2021	2021
Excavación y Cimentación	18%	98%	99%
Obra Civil	41%	38%	49%
Instalaciones y Equipos	24%	7%	12%
Acabados y Fachadas	17%	0.3%	2%
Avance de Obra	100%	35%	41%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/grand-outlet-mallertainment-riviera-maya>



CERO5CIEN
RESIDENCIAL

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo.

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias y en una ubicación privilegiada. El proyecto se desarrollará en un terreno de más de 55,000 m² de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 106 residencias, al 31 de diciembre de 2021 se tenía un avance de 59 unidades firmadas, lo que representa el 56%. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2023.



Ubicación	Ciudad de México
Superficie vendible	82,815 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 5,567,288
Capex a la fecha ¹	Ps. 4,436,041
Fecha de entrega estimada	Segundo semestre de 2022 / Primer semestre de 2023

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2021	Al 31 de diciembre 2021
Excavación y Cimentación	10%	85%	88%
Obra Civil	34%	62%	65%
Instalaciones y Equipos	16%	16%	22%
Acabados y Fachadas	40%	45%	49%
Avance de Obra	100%	50%	54%



Estado de posición financiera

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	444,876	778,191	(43%)
Efectivo restringido	555,969	339,295	64%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	877,283	1,222,553	(28%)
Inventarios inmobiliarios	758,735	649,762	17%
Impuestos acreditable	2,513,506	2,261,579	11%
Anticipo para desarrollo de proyectos	129,391	184,772	(30%)
Partes relacionadas	938,255	976,162	(4%)
Total activo circulante	6,218,015	6,412,314	(3%)
Activo no circulante			
Efectivo restringido	386,904	354,357	9%
Propiedades de inversión	59,691,008	57,945,186	3%
Inventarios inmobiliarios	2,954,636	2,784,762	6%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	583,234	675,257	(14%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	538,468	534,031	0.8%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,042,835	857,807	22%
Instrumentos financieros derivados	0	3,973	(100%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	3,157,578	2,882,737	10%
Activos por derecho de uso	876,471	895,685	(2%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	276,986	127,076	118%
Total activo no circulante	69,508,120	67,060,871	4%
Total activo	75,726,135	73,473,185	3%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	521,775	747,667	(30%)
Porción circulante de préstamos bancarios	943,860	976,630	(3%)
Certificados Bursátiles	2,776,590	1,132,383	145%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	17,125	20,784	(18%)
Partes relacionadas	117,084	117,084	0%
Acreedores por contrato de arrendamiento	80,737	78,445	3%
Impuesto por pagar	1,293,179	986,812	31%
Total pasivo circulante	5,750,350	4,059,805	42%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	18,303,057	17,058,883	7%
Certificados bursátiles	6,953,543	7,671,030	(9%)
Provisión y beneficios a los empleados	34,201	36,268	(6%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	919,062	885,916	4%
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,766,024	1,410,054	25%
Instrumentos financieros derivados	28,976	366,988	(92%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	519,571	(2%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,427,069	10,357,105	0.7%
Total pasivo no circulante	38,941,140	38,305,815	2%
Total pasivo	44,691,490	42,365,620	5%
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(282,452)	(282,452)	0%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
Utilidad acumulada	15,978,065	16,029,893	(0%)
Capital contable de la participación controladora	25,927,885	25,979,713	(0.2%)
Participación no controladora	5,106,760	5,127,852	(0.4%)
Total del capital contable	31,034,645	31,107,565	(0.2%)
Total pasivo y capital contable	75,726,135	73,473,185	3%



Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T21	4T20	Variación 4T21 vs 4T20	2021	2020	Variación 2021 vs 2020
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento y premios	723,831	949,802	(24%)	3,126,570	3,564,163	(12%)
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(94,466)	(80,440)	17%	(287,184)	(142,844)	101%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	128,538	138,447	(7%)	543,444	588,096	(8%)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(2,984)	(2,450)	22%	(10,205)	(3,750)	172%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	92,870	43,136	115%	254,407	198,851	28%
Ingresos por servicios inmobiliarios	8,028	5,975	34%	24,037	24,086	(0.2%)
Total ingresos de operación	855,817	1,054,470	(19%)	3,651,069	4,228,602	(14%)
Ingresos para ejecución de obra de terceros	2,951	16,007	(82%)	14,818	32,337	(54%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	121,764	121,150	0.5%	200,367	238,825	(16%)
Total otros ingresos de operación	124,715	137,157	(9%)	215,185	271,162	(21%)
Otros ingresos	31,756	55,679	(43%)	61,157	89,805	(32%)
Total Ingresos	1,012,288	1,247,306	(19%)	3,927,411	4,589,569	(14%)
Costo por ejecución de obra a terceros	(2,708)	(16,753)	(84%)	(14,576)	(33,083)	(56%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(292,752)	(303,554)	(4%)	(351,101)	(383,966)	(9%)
Total costos	(295,460)	(320,307)	(8%)	(365,677)	(417,049)	(12%)
Gastos por servicios inmobiliarios	(3,134)	(2,459)	27%	(9,046)	(9,721)	(7%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(237,684)	(226,912)	5%	(765,753)	(789,542)	(3%)
Gastos por servicios de administración	(68,011)	(66,953)	2%	(261,104)	(315,856)	(17%)
Cancelación de cuentas y documentos por cobrar	(173,128)	0	100%	(173,128)	0	100%
Estimación de cuentas incobrables	(68,542)	(45,739)	50%	(68,542)	(80,063)	(14%)
Amortización y depreciación	(36,519)	(37,897)	(4%)	(153,541)	(158,381)	(3%)
Otros gastos	(483,638)	(76,779)	530%	(638,006)	(99,935)	538%
Total de gastos	(1,070,656)	(456,739)	134%	(2,069,120)	(1,453,498)	42%
Total de costos y gastos	(1,366,116)	(777,046)	76%	(2,434,797)	(1,870,547)	30%
Utilidad de operación antes de valuación	(353,828)	470,260	(175%)	1,492,614	2,719,022	(45%)
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	309,035	155,851	98%	841,252	330,649	154%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	11,559	14,664	(21%)	39,197	34,446	14%
Utilidad de operación	(33,234)	640,775	(105%)	2,373,063	3,084,117	(23%)
Ingresos financieros	44,071	85,154	(48%)	165,322	736,749	(78%)
Gastos financieros	(678,352)	(680,448)	(0.3%)	(2,172,751)	(2,757,368)	(21%)
Efecto Cambiario neto	(222,491)	743,650	(130%)	(554,726)	(498,868)	11%
Costo financiero - neto	(856,772)	148,356	(678%)	(2,562,155)	(2,519,487)	2%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(890,006)	789,131	(213%)	(189,092)	564,630	(133%)
Impuestos a la utilidad diferida	516,185	47,798	980%	204,875	(129,264)	258%
Impuestos a la utilidad causado	(88,703)	(128,739)	(31%)	(88,703)	(128,739)	(31%)
Utilidad neta consolidada	(462,524)	708,190	(165%)	(72,920)	306,627	(124%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	(407,661)	514,548	(179%)	(51,828)	129,476	(140%)
Participación no controladora	(54,863)	193,642	(128%)	(21,092)	177,151	(112%)
	(462,524)	708,190	(165%)	(72,920)	306,627	(124%)



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

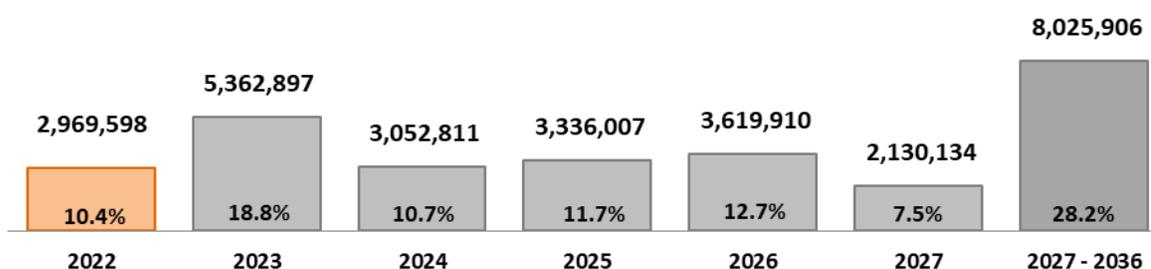
Conciliación NOI - EBITDA	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	(353,828)	470,260	(175%)	1,492,614	2,719,022	(45%)
Menos						
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	0	0	0%	0	0	0%
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	2,951	16,007	(82%)	14,818	32,337	(54%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%	0	3,367	(100%)
Otros ingresos (gastos)	(451,882)	(21,100)	2,042%	(576,849)	(10,130)	5,594%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	1,154	11,178	(90%)	27,870	39,984	(30%)
Más						
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	0	513	(100%)	0	0	0%
Costo por ejecución de obra terceros ¹	2,708	16,753	(84%)	14,576	33,083	(56%)
Costo por venta de inventario inmobiliario ²	0	0	0%	0	0	0%
Amortización y depreciación	36,519	37,897	(4%)	153,541	158,381	(3%)
Otros ingresos	0	0	0%	0	0	0%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	14,531	23,640	(39%)	83,115	95,612	(13%)
EBITDA	147,708	542,978	(73%)	2,278,007	2,940,539	(23%)
Menos						
Gasto corporativo	(73,452)	(71,654)	3%	(228,732)	(286,845)	(20%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	(170,988)	(182,404)	(6%)	(150,734)	(148,508)	1%
NOI	392,148	797,036	(51%)	2,657,473	3,375,892	(21%)
Menos						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	58,811	135,600	(57%)	423,404	584,226	(28%)
NOI proporcional ajustado	333,337	661,435	(50%)	2,234,068	2,791,666	(20%)
Más						
Gasto corporativo	(73,452)	(71,654)	3%	(228,732)	(286,845)	(20%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	(170,988)	(182,404)	(6%)	(150,734)	(148,508)	1%
EBITDA Proporcional ajustado	88,897	407,378	(78%)	1,854,602	2,356,313	(21%)

1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.



Análisis deuda

Amortización de deuda*1



Análisis de deuda	4T21	3T21	Var. %
Deuda financiera consolidada*	29,006,026	28,047,652	3%
Deuda financiera consolidada en pesos*	21,647,098	20,816,271	4%
Deuda financiera consolidada en dólares*	357,516	356,120	0.4%
Deuda financiera proporcional GICSA*	26,450,781	25,502,896	4%
Relación Prestamo Valor ²	38%	37%	2%
% En moneda Local (Ps.)	75%	74%	0.6%
% En moneda extranjera (DlIs)	25%	26%	(2%)

* Cifras en Ps. Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda financiera consolidada / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo deuda proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Capital Reforma	03-jun-24	-	108,928,466	Libor 1M	2.35	100%	-	108,928,466
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	150,000,000	Libor 1M	3.35	50%	-	75,000,000
Paseo Interlomas	15-dic-27	2,044,579,402	-	TIIE 28 días	3.50	50%	1,022,289,701	-
Sub total crédito simple		2,044,579,402	258,928,466			65%	1,022,289,701	183,928,466
Lomas Altas	11-may-22	15,000,000	-	TIIE 28 días	4.00	100%	15,000,000	-
Explanada Culiacán	21-oct-24	608,300,780	-	TIIE 28 días	4.00	100%	608,300,780	-
Lomas Altas	14-oct-26	400,623,329	-	TIIE 28 días	4.00	100%	400,623,329	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	438,612,660	-	TIIE 91 días	3.00	100%	438,612,660	-
Sub total créditos en construcción		1,462,536,769	-			100%	1,462,536,769	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,200,000,000	-	9.50%	-	100%	7,200,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	100,000,000	4.80%	-	100%	-	100,000,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	428,980,000	-	9.90%	-	100%	428,980,000	-
Sub total colocaciones internacionales		7,628,980,000	100,000,000			100%	7,628,980,000	100,000,000
GICSA 19	24-mar-22	1,699,588,318	-	TIIE 28 días	6.05	100%	1,699,588,318	-
GICSA 15	01-dic-22	548,218,627	-	9.08%	3.00	100%	548,218,627	-
GICSA 16U	16-oct-23	3,756,647,106	-	6.95%	2.75	100%	3,756,647,106	-
GICSA 17	08-dic-23	915,577,508	-	TIIE 28 días	6.10	100%	915,577,508	-
GICSA 18U	13-nov-25	2,587,714,059	-	8.98%	2.75	100%	2,587,714,059	-
Sub total certificados bursátiles		9,507,745,618	-			100%	9,507,745,618	-
Exitus	06-jun-22	66,500,000	-	-	-	100%	66,500,000	-
Sofoplus	26-nov-22	100,000,000	-	18%	-	100%	100,000,000	-
Ficein	17-feb-23	96,000,000	-	TIIE 28 días	8.00	100%	96,000,000	-
Ficein	17-feb-23	-	5,000,000	4.25%	-	100%	-	5,000,000
Fondo H	23-feb-23	100,000,000	-	17%	-	100%	100,000,000	-
Sub total créditos corporativos		362,500,000	5,000,000			100%	362,500,000	5,000,000
Deuda total antes ajustes por valuación contable		21,006,341,789	363,928,466			91%	19,984,052,088	288,928,466
Total ajustes por valuación contable		640,756,129	(6,412,587)			99%	639,879,797	(5,844,993)
Deuda total consolidada		21,647,097,918	357,515,879			91%	20,623,931,885	283,083,474

GICSA cerró el 4T21 con una deuda financiera consolidada de Ps. 29,006 millones y un total de activos de Ps. 76,249 millones y en consecuencia un LTV de 38%. El 40% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 60% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 4T21, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 445 millones, lo que representa un decremento de 43% comparado con los Ps. 778 millones al cierre del 2020. Este decremento correspondió al pago de Ps. 150 millones en la emisión GICSA17, inversiones inmobiliarias y pago de impuestos anuales y provisionales realizados durante el 2021, así como a reservas de intereses de créditos bancarios clasificadas en el efectivo restringido.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

Al 4T21, el saldo fue Ps. 877 millones, lo que representa un decremento de 28% comparado con los Ps. 1,222 millones al cierre del 2020, esto derivado de la identificación de los locales en abandono y su documentación para detener y cancelar su facturación.

Inventarios inmobiliarios.

Al 4T21, el saldo fue Ps. 759 millones, lo que representa un incremento de 17% comparado con los Ps. 650 millones al cierre del 2020, fundamentalmente por el avance de obra realizado en el proyecto residencial Cero5Cien.

Impuestos acreditables.

Al 4T21, el saldo fue Ps. 2,513 millones, lo que representa un incremento de 11% comparado con los Ps. 2,262 millones al cierre del 2020, fundamentalmente a causa del IVA por recuperar en los proyectos en desarrollo.

Propiedades de Inversión.

Al 4T21, el saldo fue Ps. 59,691 millones, lo que representa un incremento de 3% comparado con los Ps. 57,945 millones al cierre del 2020, principalmente por la inversión en proyectos en desarrollo y los efectos en la valuación de las propiedades en operación.

Descuentos por amortizar (contingencia)

Al 4T21, el saldo fue Ps. 388 millones, lo que representa un incremento de 55% comparado con los Ps. 251 millones al cierre del 2020. Este incremento es debido a nuevas negociaciones con clientes para otorgar y reconocer descuentos por los convenios del programa de apoyos Covid-19, así como negociaciones pendientes en trimestres anteriores.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

Al 4T21, el saldo fue Ps. 277 millones, lo que representa un incremento de 118% comparado con los Ps. 127 millones al cierre del 2020, esto por el reconocimiento de las erogaciones por seguros, gastos por publicidad, gastos por impuestos prediales.

Principales Rubros del Pasivo

Proveedores.

Al 4T21, el saldo fue Ps. 522 millones, lo que representa un decremento de 30% comparado con los Ps. 748 millones al cierre del 2020, principalmente por los pagos realizados a proveedores de bienes y servicios durante el año 2021.



Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Al 4T21, el saldo fue de Ps. 2,777 millones, lo que representa un incremento de 145% comparado con los Ps. 1,132 millones al cierre del 2020, esto porque las emisiones GICSA 19 y GICSA 15 se reclasificaron de largo a corto plazo.

Impuestos por pagar.

Al 4T21, el saldo fue de Ps. 1,293 millones, lo que representa un incremento de 31% comparado con los Ps. 987 millones al cierre del 2020, esto por el impuesto a cargo por pagar como resultado de la determinación anual del Impuesto Sobre la Renta (ISR) del año fiscal 2021 y por el diferimiento en el cobro de rentas a arrendatarios.

Préstamos bancarios a largo plazo.

Al 4T21, el saldo fue de Ps. 18,303 millones, lo que representa un incremento de 7% comparado con los Ps. 17,059 millones al cierre del 2020, principalmente por nuevas disposiciones de crédito y por el incremento en el tipo de cambio.

Instrumentos financieros derivados.

Al 4T21, el saldo fue de Ps. 29 millones, lo que representa un decremento de 92% comparado con los Ps. 367 millones al cierre del 2020. Esto se debe al vencimiento de coberturas de tasa y los efectos de valuación de los swaps de tasa de interés (mark to market).

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 4T21, el saldo fue de Ps. 856 millones, lo que representa un decremento de 19% comparado con los Ps. 1,054 millones al cierre del 4T20. Esto derivado de los descuentos otorgados a clientes por Covid-19 y depuración de cuentas por cobrar. Asimismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Al 4T21, se reconocieron Ps. 97 millones por descuentos a clientes en apoyo por Covid-19, estos descuentos se reconocen según la enmienda a la IFRS 16, la cual establece que cualquier modificación y/o descuento a un contrato de arrendamiento relacionado a la contingencia por Covid-19, se reconocerá conforme a la vida remanente de cada contrato.

Total de costos y gastos.

Al 4T21, el saldo fue de Ps. 1,366 millones, lo que representa un incremento de 76% comparado con los Ps. 777 millones al cierre del 4T20, lo cual fue generado por el ajuste en el reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien, la cancelación de cuentas por cobrar, así como el reconocimiento por la venta del terreno ubicado en León, Guanajuato.



Conferencia telefónica

***GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de
Resultados del Cuarto Trimestre 2021***

Jueves 24 de febrero del 2022
11:30 AM Hora del Este
10:30 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:
Isaac Cababie – Director General Adjunto
Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:
1 (877) 830 2597 E.E.U.U.
1 (785) 424 1744 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

Código de Acceso: 44272

Cobertura de analistas

Actinver	Valentin Mendoza	vmendoza@actinver.com.mx
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com



Descripción de la compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 31 de diciembre de 2021, somos titulares de 18 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 975,763 m² y un ABR Proporcional de 836,337 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “anticipamos”, “proyectamos”, “planeamos”, “creemos”, “esperamos”, “anticipamos”, “trataremos”, y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Grupo GICSA implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Grupo GICSA. Cualquier expectativa refleja los juicios de valor de Grupo GICSA a la fecha del presente documento. Grupo GICSA se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.