

RESULTADO DEL PRIMER TRIMESTRE 2024



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 04 02
ylugo@gicsa.com.mx

+52 (55) 51 48 04 00
inversionistas@gicsa.com.mx





GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024

Ciudad de México, México a 25 de abril de 2024 – 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 primer trimestre del periodo terminado al 31 de marzo de 2024 ("1T24").

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.) a menos de que se indique lo contrario.

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

Operativos

- Al término del 1T24, GICSA reportó un total de 999,831 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 86%, equivalente a 854,894 m².
- Durante el 1T24, iniciaron operaciones 53 espacios en arrendamiento que representan 17,902 m² de ABR en el portafolio en total, un incremento de 62%, comparado con los 11,063 m² abiertos en el 1T23.
- Durante el 1T24, se firmaron 60 nuevos contratos que representan 19,495 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 1T24, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 86%, presentando un incremento de 175pb, comparado con el 1T23.
- Al término del 1T24, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 374 y un *lease spread* negativo de 3.7%.
- Durante el 1T24, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 19 millones, un incremento de 6% comparado con el 1T23.

Financieros

- El ingreso total del 1T24, fue de Ps. 1,164 millones, lo que representa un incremento de 6% comparado con el 1T23.
- El NOI consolidado y proporcional del 1T24, fue de Ps. 961 millones y Ps. 808 millones, ambos con incrementos de 7%, comparado con el 1T23.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 1T24, fue de Ps. 909 millones y Ps. 756 millones, con incrementos de 7% y 8%, respectivamente, comparado con el 1T23.



- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 1T24 fue de Ps. 27,404 millones y Ps. 25,204 millones, respectivamente, con disminuciones de 2% y 1%, comparado con el 1T23. El LTV consolidado al cierre del 1T24 fue de 35%.

Pipeline

- Al cierre del 1T24, la comercialización en las propiedades en construcción y estabilización (Grand Outlet Riviera Maya) fue de 36,333 m², lo que representa el 60% del ABR.
- A la fecha, se han vendido 66 unidades del proyecto residencial Cero5Cien, que corresponden al 65% del Área Bruta Vendible (ABV), de las cuales se han entregado 30 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Este 2024, nuestra estrategia CORR seguirá siendo nuestra aliada para consolidar nuestros objetivos a mediano y largo plazo.

Durante el 1T24, nuestros principales indicadores operativos tuvieron resultados discordantes, por un lado, las afluencias de visitantes superaron el 6% respecto del 1T23 y la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 86%. Sin embargo, las ventas de nuestros arrendatarios únicamente crecieron 4% en el mismo periodo, esto considerando que la inflación tuvo niveles cercanos a 5%, así mismo, el *lease spread* tuvo una contracción de 4%, de la mano de nuestras rentas por metro cuadrado, las cuales se mantuvieron en los mismos niveles del año anterior.

En relación con la comercialización, en el 1T24 se firmaron 60 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 19,495 m², por su parte, iniciaron operaciones 53 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 17,902 m².

Respecto a nuestros principales indicadores financieros. El NOI consolidado y proporcional tuvo incrementos de 7%, comparado con el 1T23, con resultados de Ps. 961 millones y Ps. 808 millones, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional al 1T24 fue de Ps. 909 millones y Ps. 756 millones, con crecimientos de 7% y 8%, respectivamente, comparado con el 1T23.

Si bien, nos queda un largo camino para lograr nuestro plan de recuperación y crecimiento, nos mantenemos optimistas, porque tenemos la certeza, de la calidad de nuestras propiedades, del valor en el mercado Mexicano y del gran equipo que nos respalda para llegar a nuestras metas.

Nuestro enfoque seguirá siendo la estrategia CORR (Cobrar, Operar, Renovar y Rentar), así como la reducción de nuestros niveles de apalancamiento.

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 999,831 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 Compañía; se espera que las 2 propiedades en construcción sumen 82,553 m² de Área Bruta Vendible (ABV) y 60,161 m² de ABR al portafolio.
3. Las 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	1T24	1T23	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	999,831	949,766	5%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	854,894	810,610	5%
Porcentaje de participación del ABR total	85.5%	85.3%	0.2%
Tasa de ocupación	85.6%	85.2%	0.5%
Duración promedio de los contratos (años)	3.19	3.31	(4%)
Renta Promedio / m ²	Ps. 374	Ps. 374	(0.02%)

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	1T24	1T23	Var. %
Ingreso total de las propiedades ¹	Ps. 1,164,211	Ps. 1,094,675	6%
Ingreso total de las propiedades ¹ proporcional	Ps. 976,064	Ps. 917,246	6%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 961,180	Ps. 901,394	7%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 808,179	Ps. 756,607	7%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ²	82.6%	82.3%	0.3%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ²	82.8%	82.5%	0.4%
EBITDA	Ps. 909,496	Ps. 847,771	7%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 756,495	Ps. 702,985	8%
EBITDA (sin Cero5Cien)	Ps. 901,142	Ps. 824,778	9%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien)	Ps. 748,141	Ps. 679,992	10%
Deuda consolidada total ³	Ps. 27,404,184	Ps. 27,834,772	(2%)
Deuda consolidada total en pesos ³	Ps. 21,595,129	Ps. 21,405,235	0.9%
Deuda consolidada total en dólares ³	Usd. 348,306	Usd. 355,121	(2%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ³	Ps. 25,203,939	Ps. 25,514,691	(1%)
LTV ⁴	35%	37%	(5%)

¹ Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación y desarrollo.

² NOI / Ingresos de las propiedades.

³ Se excluyen ajustes por valuación contable.

⁴ Deuda financiera consolidada total / Activos totales.

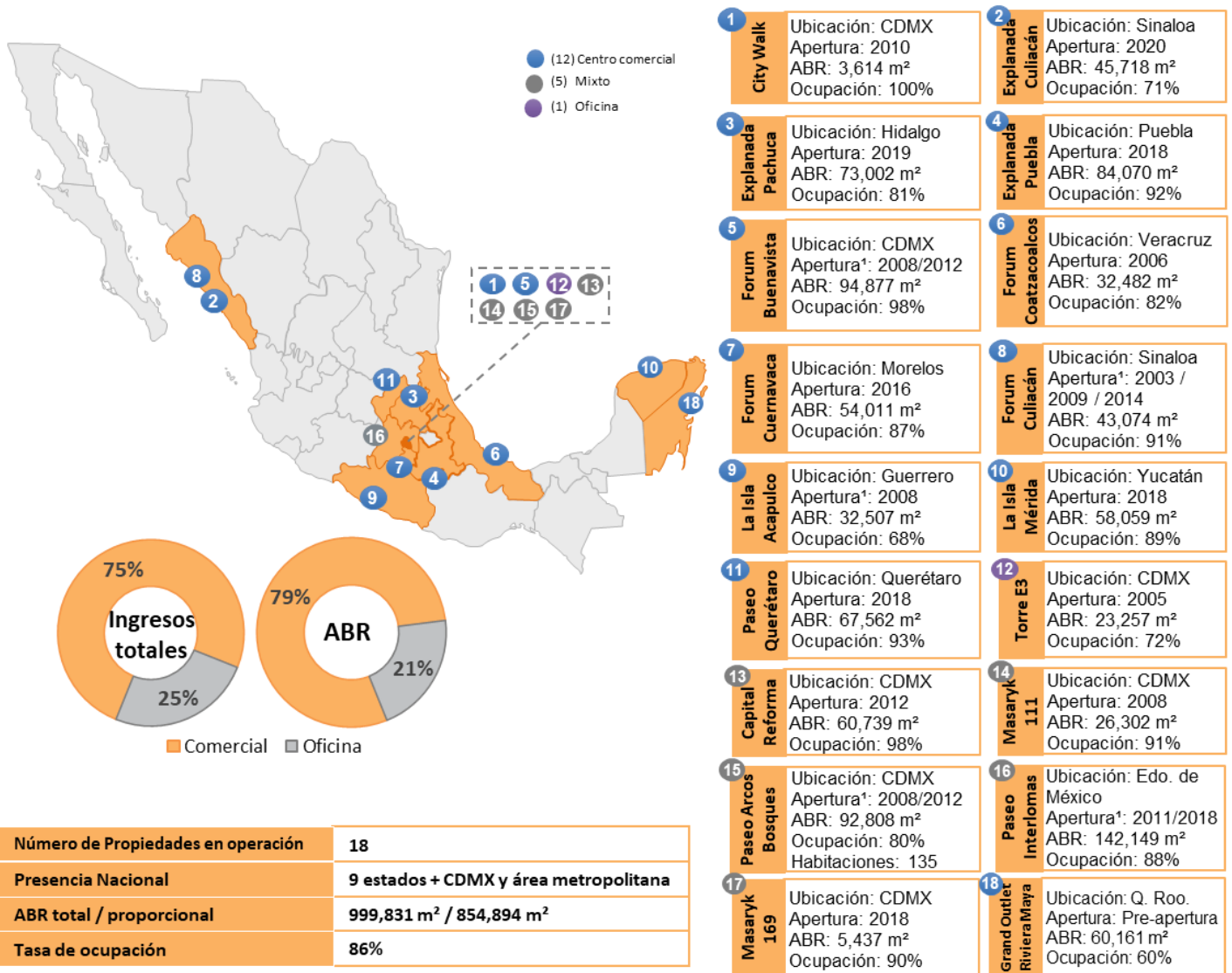


Portafolio en operación

Al 31 de marzo de 2024, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 999,831 m² de ABR, equivalentes en doce centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 65% corresponde a propiedades de uso comercial, 33% a propiedades de uso mixto (14% uso comercial y 19% oficinas) y 2% 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, Riviera Maya y Coatzacoalcos. Al cierre del 1T24, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 86%, 19 millones de visitantes y 4 millones de vehículos.

Distribución geográfica del portafolio en operación





Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 31 de marzo de 2024:

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	Lugares de estacionamiento
Propiedades estabilizadas								
Uso comercial								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,614	100%	3,614	0.4%	100%	143
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	45,718	100%	45,718	5%	71%	1,877
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	73,002	100%	73,002	7%	81%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,070	100%	84,070	8%	92%	1,206
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,877	100%	94,877	9%	98%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,482	50%	16,241	3%	82%	1,671
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,011	100%	54,011	5%	87%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,074	100%	43,074	4%	91%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,507	84%	27,306	3%	68%	1,757
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	58,059	100%	58,059	6%	89%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,562	100%	67,562	7%	93%	3,163
Subtotal comercial			588,977	96%	567,535	59%	88%	22,895
Uso oficinas								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	72%	1,618
Subtotal oficinas			23,257	100%	23,257	2%	72%	1,618
Uso mixto								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,739	100%	60,739	6%	98%	1,919
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,302	100%	26,302	3%	91%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	1%	90%	218
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,808	50%	46,404	9%	80%	3,384
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,149	50%	71,075	14%	88%	5,478
Subtotal mixto			327,436	64%	209,957	33%	88%	11,709
Total portafolio estabilizado			939,670	85%	800,749	94%	87%	36,222
Propiedades en estabilización								
Uso comercial								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	Pre-apertura	60,161	90%	54,145	6%	60%	218
Total portafolio en estabilización			60,161	90%	54,145	6%	60%	218
Total portafolio en operación			999,831	86%	854,894	100%	86%	36,440

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 1T24:

Propiedades	1T24	
	Contratos	ABR (m ²)
Forum Culiacán	1	2,805
Paseo Arcos Bosques	4	2,577
Explanada Culiacán	3	2,365
Paseo Querétaro	4	1,752
Paseo Interlomas	7	1,603
City Walk	1	665
Forum Buenavista	4	463
Capital Reforma	1	375
Forum Cuernavaca	2	367
Explanada Pachuca	1	352
La Isla Mérida	2	313
Explanada Puebla	3	246
Forum Coatzacoalcos	1	58
Total portafolio en operación	34	13,941
Grand Outlet Riviera Maya	19	3,961
Total portafolio en estabilización	19	3,961
Total portafolio en operación	53	17,902

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 1T24:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m ²		
	1T24	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	100%	5,451	4,690	16%	7,086	6,044	17%	6,117	4,860	26%	6,117	4,860	26%	509	486	5%
Explanada Culiacán	71%	20,251	15,059	34%	27,825	21,247	31%	19,709	12,786	54%	19,709	12,786	54%	275	296	(7%)
Explanada Pachuca	81%	31,873	27,911	14%	46,518	40,358	15%	39,030	32,267	21%	39,030	32,267	21%	270	283	(5%)
Explanada Puebla	92%	38,738	32,739	18%	55,867	48,199	16%	47,022	39,543	19%	47,022	39,543	19%	241	246	(2%)
Forum Buenavista	98%	102,374	93,005	10%	149,457	138,888	8%	136,475	123,170	11%	136,475	123,170	11%	365	347	5%
Forum Coatzacoalcos	82%	18,960	15,117	25%	35,209	29,514	19%	26,247	21,533	22%	13,124	10,767	22%	263	214	23%
Forum Cuernavaca	87%	29,078	23,724	23%	46,697	40,596	15%	38,678	33,057	17%	38,678	33,057	17%	302	308	(2%)
Forum Culiacán	91%	55,154	48,965	13%	101,505	100,185	1%	92,189	91,427	0.8%	92,189	91,427	0.8%	453	428	6%
La Isla Acapulco	68%	-	16,001	(100%)	-	30,053	(100%)	-	20,285	(100%)	-	17,039	(100%)	253	236	7%
La Isla Mérida	89%	37,813	29,315	29%	57,596	50,816	13%	43,570	35,109	24%	43,570	35,109	24%	336	336	(0.1%)
Paseo Querétaro	93%	47,511	38,559	23%	72,929	60,578	20%	58,735	46,848	25%	58,735	46,848	25%	318	304	5%
Subtotal comercial	88%	387,203	345,083	12%	600,690	566,478	6%	507,772	460,884	10%	494,649	446,872	11%	317	309	3%
Uso oficinas																
Torre E3	72%	26,851	35,129	(24%)	34,441	43,882	(22%)	26,763	36,281	(26%)	26,763	36,281	(26%)	525	547	(4%)
Subtotal oficinas	72%	26,851	35,129	(24%)	34,441	43,882	(22%)	26,763	36,281	(26%)	26,763	36,281	(26%)	525	547	(4%)
Uso mixto																
Capital Reforma	98%	82,433	89,269	(8%)	105,317	113,276	(7%)	88,785	97,238	(9%)	88,785	97,238	(9%)	488	506	(4%)
Masaryk 111	91%	38,498	42,780	(10%)	47,856	52,107	(8%)	39,953	44,057	(9%)	39,953	44,057	(9%)	562	583	(4%)
Masaryk 169	90%	8,882	6,339	40%	10,903	7,881	38%	8,537	6,061	41%	8,537	6,061	41%	662	695	(5%)
Paseo Arcos Bosques	80%	116,043	111,642	4%	162,802	155,250	5%	132,155	127,291	4%	66,077	63,645	4%	550	581	(5%)
Paseo Interlomas	88%	118,529	101,723	17%	175,899	160,652	9%	148,791	134,434	11%	74,395	67,217	11%	341	331	3%
Subtotal mixto	88%	364,384	351,754	4%	502,778	489,167	3%	418,221	409,800	2%	277,748	278,218	(0.2%)	449	461	(3%)
Total portafolio estabilizado	87%	778,438	731,967	6%	1,137,910	1,099,527	3%	952,755	906,245	5%	799,159	761,370	5%	372	374	(0.4%)
Propiedades en estabilización																
Grand Outlet Riviera Maya	60%	12,418	-	100%	29,093	-	100%	11,217	-	100%	10,095	-	100%	408	-	100%
Total portafolio en estabilización	60%	12,418	-	100%	29,093	-	100%	11,217	-	100%	10,095	-	100%	408	-	100%
Total portafolio en operación	86%	790,856	731,967	8%	1,167,003	1,099,527	6%	963,972	906,245	6%	809,254	761,370	6%	374	374	(0.02%)
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(2,792)	(4,852)	(42%)	(2,792)	(4,852)	(42%)	(1,075)	(4,764)	(77%)	-	-	-
Total portafolio	86%	790,856	731,967	8%	1,164,211	1,094,675	6%	961,180	901,394	7%	808,179	756,607	7%	374	374	(0.02%)

*NOI proporcional es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa o indirecta.

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

Composición del ingreso total	1T24	1T23
Renta fija	68.1%	67.1%
Renta variable	5.4%	6.6%
Premios (guantes)	1.6%	0.1%
Estacionamiento	4.7%	4.9%
Mantenimiento y publicidad	14.4%	14.6%
Servicios y otros	5.8%	6.6%
Ingreso total	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 1T24, las propiedades del portafolio concentraron un total de 2,024 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	15.7%	17.9%
Entretenimiento y deportes	30.2%	16.3%
Restaurantes	9.6%	15.6%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.4%	7.2%
Vestimenta y calzado deportivo	4.1%	6.6%
Comida rápida	2.9%	6.3%
Tiendas departamentales	14.1%	5.9%
Salud y belleza	2.0%	4.5%
Telefonía celular y comunicaciones	2.1%	4.4%
Hogar y decoración	3.4%	4.1%
Servicios	3.2%	4.0%
Otros	2.3%	2.3%
Calzado dama y caballero	1.0%	2.1%
Tiendas de autoservicio	4.4%	1.8%
Vestimenta infantil y jugueterías	0.7%	1.2%
Total	100%	100%

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

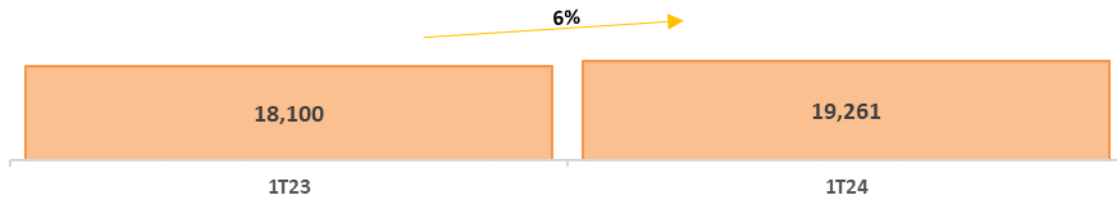
Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.8%
Cinemex	2.2%
Unifin	1.7%
Grupo Axo	1.7%
El Palacio de Hierro	1.6%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.2%
Grupo Alsea	1.0%
Kavak	1.0%
Chubb	1.0%
Total	15.6%



Número de visitantes

Durante el 1T24, la afluencia en las propiedades del portafolio en operación registró 19 millones de visitantes, un incremento de 6% comparado con el mismo periodo del año anterior.

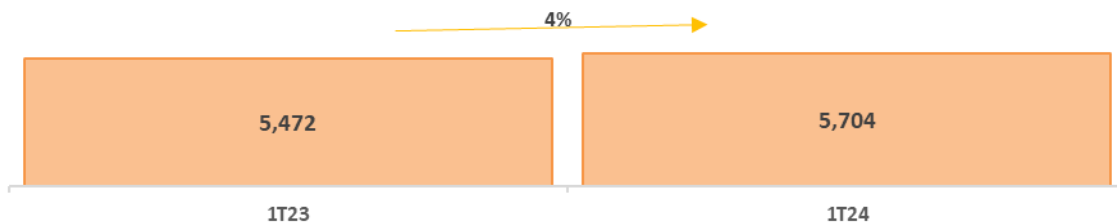
Afluencia de visitantes en centros comerciales



Ventas de arrendatarios

Durante el 1T24, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 5,704 millones, un incremento de 4% comparado con el 1T23.

Ventas de arrendatarios

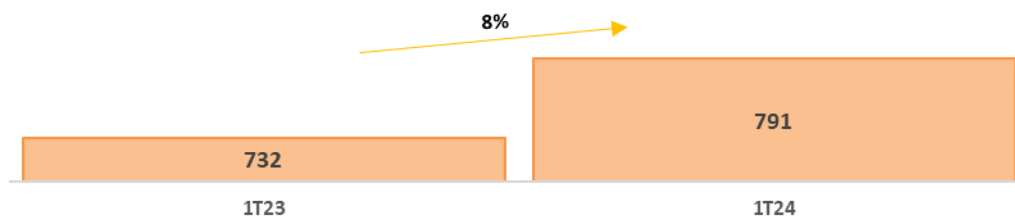


Ingreso por renta fija

Al término del 1T24, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 374.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 791 millones en el 1T24, mismos que fueron superiores en 8% comparado con el 1T23. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 79% en pesos mexicanos y 21% en dólares americanos.

Ingreso por renta fija





Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación al cierre del 1T24:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2024	427	99,013 m ²	12.7%
2025	415	138,291 m ²	17.7%
2026	402	116,090 m ²	14.8%
2027	350	145,724 m ²	18.6%
2028	235	90,039 m ²	11.5%
+ 2029	195	192,599 m ²	24.6%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2024 se concentra un vencimiento de contratos de 13% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de marzo de 2024, 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 en el portafolio en operación divididos por segmento al cierre del 1T24:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2024	402	87,551 m ²	14.4%
2025	369	111,141 m ²	18.3%
2026	358	91,323 m ²	15.0%
2027	303	94,014 m ²	15.5%
2028	209	66,818 m ²	11.0%
+ 2029	169	156,551 m ²	25.8%
Total Comercial	1,810	607,397 m²	100%
2024	25	11,463 m ²	6.6%
2025	46	27,150 m ²	15.6%
2026	44	24,767 m ²	14.2%
2027	47	51,711 m ²	29.7%
2028	26	23,221 m ²	13.3%
+ 2029	26	36,048 m ²	20.7%
Total Oficinas	214	174,359 m²	100%



Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 1T24:

Propiedades	1T24	
	Contratos	ABR (m ²)
Explanada Pachuca	4	4,050
Explanada Puebla	4	3,874
Paseo Querétaro	8	3,570
Forum Buenavista	5	1,704
Paseo Arcos Bosques	4	1,094
Paseo Interlomas	8	1,071
Capital Reforma	2	933
Forum Culiacán	5	769
Masaryk 169	1	590
Forum Coatzacoalcos	5	322
Forum Cuernavaca	3	215
Explanada Culiacán	2	82
La Isla Mérida	1	75
Total portafolio en operación	52	18,350
Grand Outlet Riviera Maya	8	1,146
Total portafolio en estabilización	8	1,146
Total portafolio en operación	60	19,495



Portafolio en desarrollo

Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 3 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización. Asimismo, 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 1T24 ¹	Capex por invertir al 1T24 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	60,161 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 2,063,770	Ps. 205,479	99.64%	Primer semestre de 2024
Paseo Metepec	55,114 m ²	Ps. 2,735,000	Ps. 2,293,041	Ps. 441,959	79.81%	Segundo semestre de 2026
Subtotal comercial	115,275 m²	Ps. 5,004,249	Ps. 4,356,811	Ps. 647,438	89.73%	
Uso residencial						
Cero5Cien*	82,553 m ²	Ps. 5,917,288	Ps. 5,591,581	Ps. 325,707	88.99%	Primer semestre de 2025
Subtotal residencial	82,553 m²	Ps. 5,917,288	Ps. 5,591,581	Ps. 325,707	88.99%	
Total	197,828 m²	Ps. 10,921,537	Ps. 9,948,392	Ps. 973,145	89.48%	

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos (Ps.).

*Área Bruta Vendible (ABV).

Estatus de comercialización de proyectos

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en construcción registró un avance de 90,048 m² de ABR y ABV firmada, lo que representa 63% del ABR y ABV total.

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

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas	%	Superficie Total Rentable (m ²)	Total superficie firmada (m ²)	%
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	185	123	66%	60,161 m ²	36,333 m ²	60%
Subtotal comercial	185	123	66%	60,161 m²	36,333 m²	60%
Uso residencial						
Cero5Cien*	104	66	63%	82,553 m ²	53,715 m ²	65%
Subtotal residencial	104	66	63%	82,553 m²	53,715 m²	65%
Total	289	189	65%	142,714 m²	90,048 m²	63%

*Área Bruta Vendible (ABV).

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 como 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 en el cual 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 se encuentra 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 60,161 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 marzo de 2024, el 60% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Nike, Reebok, Skechers, American Eagle Outfitters, Adidas, Puma, Dolce & Gabbana, Carter's, Armani Outlet, Miniso, Lacoste, Epiqo, Ishop, Banana Moon, Ermenegildo Zegna, Carolina Herrera, Oggi Jeans, Mitica, Hugo Boss, Coach, Psycho Bunny, Adolfo Dominguez, Docker's, Calvin Klein, Starbucks Coffee, Alxedo, Bimba y Lola, Samsonite, Euforia, Diesel, Pandora y Luxury Brands. Además, cuenta con una amplia gama de entretenimiento, como: minigolf, go-karts, pista de hielo, cajas de bateo, laser tag, muros de escalar y casino.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	60,161 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 2,063,770
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2024

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de marzo 2024
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	100%	100%
Instalaciones y Equipos	24%	98%	99%
Acabados y Fachadas	17%	100%	100%
Avance de Obra	100%	99.5%	99.6%



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 104 residencias, al 31 de marzo de 2024 se tenía un avance de 66 unidades firmadas, lo que representa el 65% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2025.



Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	82,553 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 5,917,288
Capex a la fecha ¹	Ps. 5,591,581
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2025

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de marzo 2024
Excavación y Cimentación	10%	98%	99%
Obra Civil	34%	94%	95%
Instalaciones y Equipos	16%	83%	86%
Acabados y Fachadas	40%	78%	83%
Avance de Obra	100%	86.2%	89.0%



Estado de posición financiera

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Marzo 2024	Diciembre 2023	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	504,521	393,177	28%
Efectivo restringido	463,896	667,729	(31%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	797,072	700,918	14%
Descuentos por amortizar (contingencia)	97,707	121,254	(19%)
Inventarios inmobiliarios	1,396,223	1,264,582	10%
Impuestos acreditables	2,258,947	2,391,817	(6%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	393,780	338,814	16%
Partes relacionadas	867,434	807,073	7%
Total activo circulante	6,779,580	6,685,364	1%
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	64,230,706	63,646,222	0.9%
Inventarios inmobiliarios	2,808,302	2,808,302	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	466,197	484,604	(4%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	132,359	215,770	(39%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	631,222	630,026	0.2%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,551,030	2,551,030	0%
Activos por derecho de uso	637,538	642,342	(0.7%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	288,975	181,380	59%
Total activo no circulante	71,746,329	71,159,676	0.8%
Total activo	78,525,909	77,845,040	0.9%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	520,709	490,545	6%
Porción circulante de préstamos bancarios	814,424	782,062	4%
Certificados Bursátiles	146,579	116,253	26%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,535,418	1,538,321	(0.2%)
Partes relacionadas	129,036	126,434	2%
Anticipo de seguros	83,599	97,014	(14%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	80,142	80,511	(0.5%)
Impuesto por pagar	1,658,016	1,792,157	(7%)
Total pasivo circulante	4,967,923	5,023,297	(1%)
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	16,228,655	16,337,831	(0.7%)
Certificados bursátiles	10,474,455	10,345,124	1%
Provisión y beneficios a los empleados	34,619	38,446	(10%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	864,842	870,148	(0.6%)
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	871,292	853,746	2%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	11,079,573	10,887,057	2%
Total pasivo no circulante	40,062,644	39,841,560	0.6%
Total pasivo	45,030,567	44,864,857	0.4%
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	18,264,884	17,798,631	3%
Capital contable de la participación controladora	28,214,704	27,748,451	2%
Participación no controladora	5,280,638	5,231,732	0.9%
Total del capital contable	33,495,342	32,980,183	2%
Total pasivo y capital contable	78,525,909	77,845,040	0.9%



Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T24	1T23	Variación
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	933,314	908,330	3%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(23,182)	(51,565)	(55%)
Ingresos por mantenimiento y publicidad	162,008	153,277	6%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(620)	(1,186)	(48%)
Ingresos por servicios en inmuebles propios	126,845	112,232	13%
Ingresos por servicios inmobiliarios	4,081	3,528	16%
Total ingresos de operación	1,202,446	1,124,616	7%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	654	2,133	(69%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	98,558	155,798	(37%)
Total otros ingresos de operación	99,212	157,931	(37%)
Total Ingresos	1,301,658	1,282,547	1%
Costo por ejecución de obra a terceros	(677)	(2,133)	(68%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(90,204)	(132,805)	(32%)
Total costos	(90,881)	(134,938)	(33%)
Gastos por servicios inmobiliarios	(1,485)	(1,343)	11%
Gastos por operación de inmuebles propios	(271,227)	(263,196)	3%
Gastos por servicios de administración	(54,839)	(56,832)	(4%)
Amortización y depreciación	(27,023)	(26,813)	0.8%
Otros ingresos (gastos) Netos	17,505	23,636	(26%)
Total de gastos	(337,069)	(324,548)	4%
Total de costos y gastos	(427,950)	(459,486)	(7%)
Utilidad de operación antes de valuación	873,708	823,061	6%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	474,089	412,284	15%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	13,042	13,339	(2%)
Utilidad de operación	1,360,839	1,248,684	9%
Ingresos financieros	35,505	53,944	(34%)
Gastos financieros	(758,207)	(714,550)	6%
Efecto Cambiario neto	69,538	464,506	(85%)
Costo financiero - neto	(653,164)	(196,100)	233%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	707,675	1,052,584	(33%)
Impuestos a la utilidad diferida	(192,516)	(170,092)	13%
Utilidad neta consolidada	515,159	882,492	(42%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	466,253	706,097	(34%)
Participación no controladora	48,906	176,395	(72%)
	515,159	882,492	(42%)



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 marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

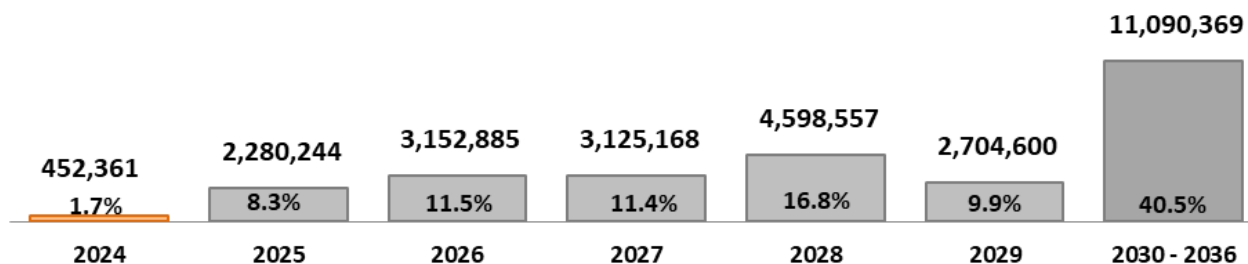
Conciliación NOI - EBITDA	1T24	1T23	Variación
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	873,708	823,061	6%
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	654	2,133	(69%)
Otros ingresos (gastos)	17,505	23,636	(26%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	8,962	7,981	12%
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	677	2,133	(68%)
Amortización y depreciación	27,023	26,813	0.8%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	35,209	29,514	19%
EBITDA	909,496	847,771	7%
Menos			
Gasto corporativo	(60,038)	(76,615)	(22%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	8,354	22,993	(64%)
NOI	961,180	901,394	7%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	153,001	144,787	6%
NOI proporcional ajustado	808,179	756,607	7%
Más			
Gasto corporativo	(60,038)	(76,615)	(22%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	8,354	22,993	(64%)
EBITDA proporcional ajustado	756,495	702,985	8%

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 Forum 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 consolidada total^{1*}



Análisis de deuda	1T24	4T23	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	Ps. 27,404,184	Ps. 27,336,129	0.2%
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	Ps. 21,595,129	Ps. 21,415,312	0.8%
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	Usd. 348,306	Usd. 350,479	(0.6%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	Ps. 25,203,939	Ps. 25,156,019	0.2%
Relación Préstamo Valor ²	35.2%	35.4%	(0.6%)
% En moneda local (Ps.)	78.8%	78.3%	0.6%
% En moneda extranjera (DlIs.)	21.2%	21.7%	(2%)

* Cifras en Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda financiera consolidada total / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Grupo GICSA	31-ene-25	100,000,000	-	19%	-	100%	100,000,000	-
Capital Reforma	02-jun-25	-	102,740,287	SOFR 1M	2.46448	100%	-	102,740,287
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	148,128,648	SOFR 1M	3.46448	50%	-	74,064,324
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,930,000,000	-	TIE 28 días	2.25	50%	965,000,000	-
Subtotal crédito simple		2,030,000,000	250,868,935			65%	1,065,000,000	176,804,611
Explanada Culiacán	10-jul-28	484,929,198	-	TIE 28 días	4.00	100%	484,929,198	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,264,730,643	-	TIE 91 días	3.00	100%	1,264,730,643	-
Subtotal créditos en construcción		1,749,659,840	-			100%	1,749,659,840	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,015,500,000	-	9.50%	-	100%	7,015,500,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	97,437,500	4.80%	-	100%	-	97,437,500
Class A-2 Senior	18-dic-34	417,987,388	-	9.90%	-	100%	417,987,388	-
Subtotal colocaciones internacionales		7,433,487,388	97,437,500			100%	7,433,487,388	97,437,500
GICSA 19	24-mar-27	1,697,381,287	-	8.00%	-	100%	1,697,381,287	-
GICSA 15	01-dic-27	547,347,752	-	9.00%	-	100%	547,347,752	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,893,211,553	-	9.48%	-	100%	2,893,211,553	-
GICSA 17	08-dic-28	894,529,103	-	9.00%	-	100%	894,529,103	-
GICSA 16U	16-oct-30	4,349,511,896	-	9.48%	-	100%	4,349,511,896	-
Subtotal certificados bursátiles		10,381,981,591	-			100%	10,381,981,591	-
Deuda consolidada total		21,595,128,819	348,306,435			92%	20,630,128,819	274,242,111
Total ajustes por valuación contable		344,822,945	(5,090,109)	-	-	98%	349,134,177	(5,249,229)
Deuda financiera consolidada total		21,939,951,764	343,216,326			92%	20,979,262,996	268,992,882

GICSA cerró el 1T24 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 27,664 millones y un total de activos de Ps. 78,526 millones y en consecuencia un LTV de 35%. El 29% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 71% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 1T24, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 505 millones, lo que representa un incremento de 28% comparado con los Ps. 393 millones al cierre del 2023. La variación fue generada principalmente por inversiones en las propiedades en desarrollo y por la aportación de fondos de Liverpool por Ps. 92 millones para continuar con la construcción del centro comercial Paseo Metepec.

Efectivo restringido.

Al 1T24, el saldo fue Ps. 464 millones, lo que representa una disminución de 31% comparado con los Ps. 668 millones al cierre del 2023, principalmente por la liberación de reservas de algunos préstamos bancarios.

Cuentas y documentos por cobrar - neto.

Al 1T24, el saldo fue Ps. 797 millones, lo que representa un incremento de 14% comparado con los Ps. 701 millones al cierre del 2023. Esto se debió, principalmente, a la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

Descuentos por amortizar contingencia.

Al 1T24, el saldo fue Ps. 98 millones, lo que representa un decremento de 19% comparado con los Ps. 121 millones al cierre del 2023. Esto derivado de los Ps. 23 millones reconocidos en el estado de resultados durante el 1T24.

Impuestos acreditable (por recuperar).

Al 1T24, el saldo fue Ps. 2,259 millones, lo que representa una disminución de 6% comparado con los Ps. 2,392 millones al cierre del 2023, principalmente por la compensación de impuestos a favor de ISR y por la recuperación de saldos a favor de IVA.

Inventarios inmobiliarios a corto plazo.

Al 1T24, el saldo fue Ps. 1,396 millones, lo que representa un incremento de 10% comparado con los Ps. 1,265 millones al cierre del 2023. Este incremento se debió principalmente al reconocimiento de costos relacionados con la construcción tanto del proyecto residencial Cero5Cien, como del centro comercial Paseo Metepec.

Propiedades de inversión.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 64,231 millones, lo que representa un incremento de 0.9% comparado con los Ps. 63,646 millones al cierre del 2023. Principalmente por los efectos en la valuación de las propiedades en operación y el avance en la construcción del proyecto Grand Outlet Riviera Maya.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

Al 1T24, el saldo fue Ps. 289 millones, lo que representa un incremento de 59% comparado con los Ps. 181 millones al cierre del 2023, principalmente por el reconocimiento de erogaciones por seguros y gastos por impuestos prediales.

Principales Rubros del Pasivo

Anticipos de seguros.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 84 millones, lo que representa una disminución de 14% comparado con los Ps. 97 millones al cierre del 2023, esto por el uso de estos recursos para la reconstrucción del centro comercial *La Isla Acapulco*, debido a los daños ocasionados por el Huracán Otis.



Préstamos bancarios a largo plazo.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 16,229 millones, lo que representa un decremento de 0.7% comparado con los Ps. 16,338 millones al cierre del 2023, esto por el pago ordinario de capital en créditos bancarios y efectos del tipo de cambio.

Impuestos por pagar.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 1,658 millones, lo que representa un decremento de 7% comparado con los Ps. 1,792 millones al cierre del 2023, esto por el pago de ISR causado en el ejercicio 2023.

Utilidad acumulada.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 18,265 millones, lo que representa un incremento del 3% comparado con los Ps. 17,799 millones al cierre de 2023, esto por la utilidad generada en la participación controladora durante el primer trimestre de 2024.

Estado consolidado de resultados integrales

Principales Rubros de los Ingresos

Total ingresos de operación.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 1,202 millones, lo que representa un incremento de 7% comparado con los Ps. 1,125 millones del 1T23. Esto se debió, principalmente, a la firma de nuevos contratos de arrendamiento, un menor monto de descuentos reconocidos, así como por incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios y publicidad.

Total otros ingresos de operación.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 99 millones, lo que representa un decremento de 37% comparado con los Ps. 158 millones del 1T23, el cual fue generado por un menor reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Costos y Gastos

Total de costos y gastos.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 428 millones, lo que representa un decremento de 7% comparado con los Ps. 459 millones del 1T23. Estos rubros tuvieron los siguientes efectos:

El costo al cierre del 1T24, fue de Ps. 91 millones, presentando un decremento de 33%, esto derivado de un menor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

Por su parte, los gastos tuvieron un incremento de 4% comparado con el 1T23. Esto derivado de una mayor ocupación y afluencia en las propiedades en operación y por los gastos producidos por el “*soft opening*” de Grand Outlet Riviera Maya.

Gastos financieros.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 758 millones, lo que representa un incremento de 6% comparado con los Ps. 715 millones del 1T23. Este aumento se puede atribuir a la capitalización de intereses como consecuencia del acuerdo con los Tenedores de Certificados Bursátiles, celebrado en 2022.

Efecto cambiario neto.

Al 1T24, el saldo fue de Ps. 70 millones, lo que representa un decremento de 85% comparado con los Ps. 465 millones del 1T23. Esto se debe principalmente a la apreciación del peso mexicano frente al dólar.



Conferencia telefónica

***GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de
Resultados del Primer Trimestre 2024***

Viernes 26 de abril del 2024
01:30 PM Hora de Nueva York
11:30 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Diódoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar por favor regístrese en el siguiente enlace:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_nmWNY5a7So2hXJelrarrGw

Para participar vía telefónica, por favor marque:

+52 558 659 6002 desde México
+1 929 205 6099 desde Estados Unidos (Nueva York)
Código de acceso: 823 1028 6462

Cobertura de analistas

Actinver	Valentín Mendoza	vmendoza@actinver.com.mx
Apalache	Carlos Alcaraz	carlos.alcaraz@apalache.mx
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumreseach.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 marzo de 2024, somos titulares de 18 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en doce centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 999,831 m² y un ABR proporcional de 854,894 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 estimaciones. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y/o estimados contenidos 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.