

# RESULTADO DEL CUARTO TRIMESTRE 2024



## Contacto de Relación con Inversionistas

**Claudia Chávez**

+52 (55) 51 48 04 00 ext. 4609  
cchave@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 CUARTO TRIMESTRE 2024**

Ciudad de México, México a 30 de abril de 2025 – 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 ("4T24") y de los doce meses ("2024") del periodo terminado al 31 de diciembre de 2024.

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**

#### **Corporativos**

- Este trimestre, la Compañía redujo sus obligaciones financieras en más de 4,000 millones de pesos. Lo anterior, mediante las siguientes acciones:
  - Amortización total anticipada de la emisión GICSA 18U, con recursos provenientes de un nuevo crédito bancario garantizado por Forum Buenavista.
  - Liquidación de la emisión GICSA 16U, mediante el pago con las 38 unidades disponibles para comercialización del proyecto residencial Cero5Cien.

#### **Operativos**

- Al término del 4T24, GICSA reportó un total de 999,444 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 854,394 m<sup>2</sup>.
- Durante el 4T24, iniciaron operaciones 75 espacios en arrendamiento que representan 20,859 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio total, un decremento de 27%, comparado con los 28,490 m<sup>2</sup> abiertos en el 4T23.
- Durante el 4T24, se firmaron 88 nuevos contratos que representan 26,365 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio total.
- Al término del 4T24, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 88%, presentando un incremento de 72pb, comparado con el 4T23.
- Al término del 4T24, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 389.
- Durante el 4T24, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación (mismas propiedades) registró un total de 22 millones, un incremento de 2% comparado con el 4T23.



### **Financieros**

- El ingreso total del 4T24, fue de Ps. 1,224 millones, lo que representa un incremento de 14% comparado con el 4T23, mientras que el incremento año contra año fue de 10%.
- El NOI consolidado y proporcional del 4T24, fue de Ps. 1,013 millones y Ps. 842 millones, ambos con incrementos de 24% y 25%, comparado con el 4T23. Asimismo, tuvo incrementos de 11% y 12% comparado con el 2023.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 4T24, fue de Ps. 900 millones y Ps. 730 millones, con incrementos de 61% y 74%, respectivamente, comparado con el 4T23; mientras que los incrementos contra el 2023 fueron de 17% y 19%, respectivamente.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 4T24 fue de Ps. 24,573 millones y Ps. 22,126 millones, respectivamente, con disminuciones de 10% y 12%, comparado con el 4T23. El LTV consolidado al cierre del 4T24 fue de 32%.

### **Pipeline**

- Al cierre del 4T24, la comercialización en las propiedades en construcción y estabilización (Grand Outlet Riviera Maya) fue de 32,911 m<sup>2</sup>, lo que representa el 56% del ABR.
- Al cierre del 4T24, el proyecto residencial Cero5Cien tiene un avance de 96.2% en su construcción y restan 2 unidades por vender; de unidades vendidas, se han entregado 43 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.



## **Comentarios del director general**

Estimados Inversionistas,

Me complace saludarlos y compartirles los resultados del 2024.

Cerramos el 2024 con importantes avances en nuestra estrategia para revitalizar nuestra estructura financiera. En diciembre, formalizamos dos hechos relevantes:

1. Prepagamos la totalidad de la emisión de deuda GICSA 18U.
2. Liquidamos la emisión GICSA 16U mediante la venta de 38 unidades disponibles para comercializar del proyecto residencial Cero5Cien.

Con estas estrategias en conjunto logramos reducir nuestro nivel de deuda en Ps. 4,165 millones.

Durante el 2024, nuestros principales indicadores operativos continúan con resultados estables. Las afluencias de visitantes mismas propiedades fueron superiores en 3% respecto al 2023 y las ventas de nuestros arrendatarios crecieron 3% en el mismo periodo. Por otro lado, la tasa de ocupación del portafolio en operación tuvo un ligero incremento situándose en 88%, así mismo, nuestras rentas por metro cuadrado fueron de 389 pesos.

En relación con la comercialización, en el año se firmaron 277 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 83 mil m<sup>2</sup>, por su parte, iniciaron operaciones 247 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 81 mil m<sup>2</sup>.

Respecto a nuestros principales indicadores financieros. El NOI consolidado y proporcional tuvo incrementos de 11% y 12%, respectivamente, comparado con el 2023, con resultados de Ps. 3,800 millones y Ps. 3,169 millones, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional del 2024 fue de Ps. 3,514 millones y Ps. 2,883 millones, con crecimientos de 17% y 19%, respectivamente, comparado con el 2023.

Del lado de desarrollo, continuamos avanzando en la estabilización del centro comercial Grand Outlet Riviera Maya, el cual cierra el 2024 con una ocupación de 56%; respecto a Paseo Metepec, en el mes de diciembre, logramos abrir algunas puertas y esperamos continuar con estos esfuerzos en los siguientes meses.

Continuaremos trabajando en el logro de nuestros objetivos a mediano y largo plazo, de la mano de nuestra estrategia CORR (Cobrar, Operar, Renovar y Rentar), así como, en el mejoramiento de nuestro perfil de endeudamiento.

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 999,444 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía.
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	4T24	4T23	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	999,444	939,756	6%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	854,394	800,716	7%
Porcentaje de participación del ABR total	85.5%	85.2%	0.3%
Tasa de ocupación	87.8%	87.1%	0.7%
Duración promedio de los contratos (años)	3.11	3.31	(6%)
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 389	Ps. 371	5%

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup>	Ps. 1,224,322	Ps. 1,076,626	14%	Ps. 4,696,999	Ps. 4,276,105	10%
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup> proporcional	Ps. 1,013,603	Ps. 896,749	13%	Ps. 3,908,805	Ps. 3,558,293	10%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 1,012,736	Ps. 814,195	24%	Ps. 3,800,409	Ps. 3,416,364	11%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 842,121	Ps. 674,770	25%	Ps. 3,169,340	Ps. 2,839,784	12%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades <sup>2</sup>	82.7%	75.6%	7%	80.9%	79.9%	1%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional <sup>2</sup>	83.1%	75.2%	8%	81.1%	79.8%	1%
EBITDA	Ps. 900,549	Ps. 558,770	61%	Ps. 3,514,049	Ps. 3,006,028	17%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 729,934	Ps. 419,345	74%	Ps. 2,882,980	Ps. 2,429,449	19%
EBITDA (sin Cero5Cien)	Ps. 872,550	Ps. 668,255	31%	Ps. 3,473,080	Ps. 3,065,840	13%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien)	Ps. 701,935	Ps. 528,830	33%	Ps. 2,842,011	Ps. 2,489,261	14%
Deuda consolidada total <sup>3</sup>	Ps. 24,573,056	Ps. 27,336,129	(10%)	Ps. 24,573,056	Ps. 27,336,129	(10%)
Deuda consolidada total en pesos <sup>3</sup>	Ps. 17,644,999	Ps. 21,415,312	(18%)	Ps. 17,644,999	Ps. 21,415,312	(18%)
Deuda consolidada total en dólares <sup>3</sup>	Usd. 341,817	Usd. 350,479	(2%)	Usd. 341,817	Usd. 350,479	(2%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>3</sup>	Ps. 22,125,725	Ps. 25,156,019	(12%)	Ps. 22,125,725	Ps. 25,156,019	(12%)
LTV <sup>4</sup>	32%	35%	(10%)	32%	35%	(10%)

<sup>1</sup> Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación y desarrollo.

<sup>2</sup> NOI / Ingresos de las propiedades.

<sup>3</sup> Se excluyen ajustes porvaluación contable.

<sup>4</sup> Deuda financiera consolidada total / Activos totales.

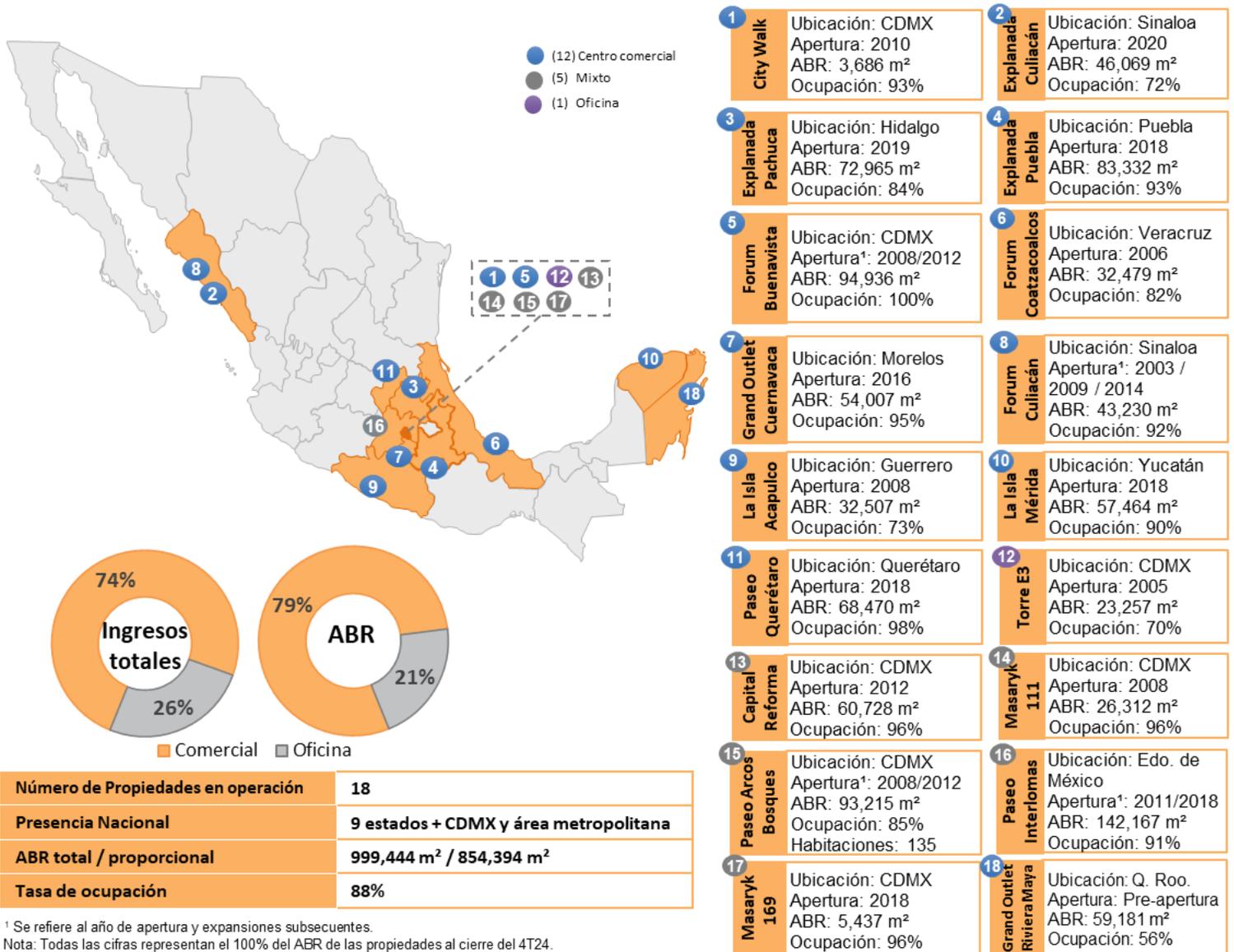


## Portafolio en Operación

Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 999,444 m<sup>2</sup> 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, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Riviera Maya, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos. Al cierre del 4T24, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 88%, 23 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 diciembre de 2024:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
<b>Propiedades estabilizadas</b>								
<i>Uso comercial</i>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,686	100%	3,686	0.4%	93%	143
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	46,069	100%	46,069	5%	72%	1,877
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,965	100%	72,965	7%	84%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	83,332	100%	83,332	8%	93%	1,206
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,936	100%	94,936	9%	100%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,479	50%	16,240	3%	82%	1,671
Grand Outlet Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,007	100%	54,007	5%	95%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,230	100%	43,230	4%	92%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,507	84%	27,306	3%	73%	1,757
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,464	100%	57,464	6%	90%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	68,470	100%	68,470	7%	98%	3,163
<b>Subtotal comercial</b>			<b>589,146</b>	<b>96%</b>	<b>567,705</b>	<b>59%</b>	<b>90%</b>	<b>22,895</b>
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	70%	1,618
<b>Subtotal oficinas</b>			<b>23,257</b>	<b>100%</b>	<b>23,257</b>	<b>2%</b>	<b>70%</b>	<b>1,618</b>
<i>Uso mixto</i>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,728	100%	60,728	6%	96%	1,919
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,312	100%	26,312	3%	96%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	1%	96%	218
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,215	50%	46,608	9%	85%	3,384
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,167	50%	71,084	14%	91%	5,478
<b>Subtotal mixto</b>			<b>327,859</b>	<b>64%</b>	<b>210,168</b>	<b>33%</b>	<b>91%</b>	<b>11,709</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>			<b>940,262</b>	<b>85%</b>	<b>801,131</b>	<b>94%</b>	<b>90%</b>	<b>36,222</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>								
<i>Uso comercial</i>								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	Pre-apertura	59,181	90%	53,263	6%	56%	2,371
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>59,181</b>	<b>90%</b>	<b>53,263</b>	<b>6%</b>	<b>56%</b>	<b>2,371</b>
<b>Total portafolio en operación</b>			<b>999,444</b>	<b>85%</b>	<b>854,394</b>	<b>100%</b>	<b>88%</b>	<b>38,593</b>

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 4T24 y 2024:

Propiedades	1T24		2T24		3T24		4T24		2024	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )						
Paseo Interlomas	7	1,603	6	710	12	4,620	6	2,772	31	9,705
Paseo Arcos Bosques	4	2,577	7	2,171	6	2,300	4	1,230	21	8,278
Forum Culiacán	1	2,805	3	431	5	2,179	6	2,816	15	8,232
Explanada Puebla	3	246	3	538	3	3,710	7	2,427	16	6,921
Masaryk 111	-	-	2	1,875	2	2,585	4	2,011	8	6,471
Explanada Pachuca	1	352	5	586	8	4,340	8	850	22	6,129
Paseo Querétaro	4	1,752	5	1,354	4	407	6	1,174	19	4,686
Grand Outlet Cuernavaca	2	367	3	215	3	256	11	3,183	19	4,021
Forum Buenavista	4	463	5	1,780	4	395	5	1,210	18	3,848
Explanada Culiacán	3	2,365	2	554	2	87	2	118	9	3,124
Capital Reforma	1	375	1	374	1	463	2	651	5	1,863
La Isla Mérida	2	313	1	180	1	84	7	814	11	1,391
Forum Coatzacoalcos	1	58	5	1,214	-	-	-	-	6	1,272
City Walk	1	665	-	-	-	-	-	-	1	665
Torre E3	-	-	-	-	1	206	-	-	1	206
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>34</b>	<b>13,941</b>	<b>48</b>	<b>11,983</b>	<b>52</b>	<b>21,631</b>	<b>68</b>	<b>19,256</b>	<b>202</b>	<b>66,811</b>
Grand Outlet Riviera Maya	19	3,961	7	2,969	12	5,588	7	1,603	45	14,121
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>19</b>	<b>3,961</b>	<b>7</b>	<b>2,969</b>	<b>12</b>	<b>5,588</b>	<b>7</b>	<b>1,603</b>	<b>45</b>	<b>14,121</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>53</b>	<b>17,902</b>	<b>55</b>	<b>14,952</b>	<b>64</b>	<b>27,219</b>	<b>75</b>	<b>20,859</b>	<b>247</b>	<b>80,932</b>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2024



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 4T24 y 2024:

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 <sup>2</sup>		
		4T24	4T24	4T23	Var. %	4T24	4T23	Var. %	4T24	4T23	Var. %	4T24	4T23	Var. %	4T24	4T23
<b>Propiedades estabilizadas</b>																
<b>Uso comercial</b>																
City Walk	93%	4,005	5,251	(24%)	5,296	6,960	(24%)	8,111	3,941	106%	8,111	3,941	106%	505	489	3%
Explanada Culiacán	72%	17,843	17,196	4%	26,246	23,976	9%	18,490	7,334	152%	18,490	7,334	152%	263	281	(6%)
Explanada Pachuca	84%	29,303	29,553	(0.8%)	43,248	42,686	1%	40,649	26,540	53%	40,649	26,540	53%	248	277	(10%)
Explanada Puebla	93%	36,586	38,772	(6%)	51,635	52,985	(3%)	52,033	33,528	55%	52,033	33,528	55%	236	243	(3%)
Forum Buenavista	100%	110,075	98,274	12%	163,375	138,840	18%	144,874	116,914	24%	144,874	116,914	24%	378	359	5%
Forum Coatzacoalcos	82%	21,466	19,594	10%	34,547	32,347	7%	25,863	20,078	29%	12,932	10,039	29%	251	262	(4%)
Grand Outlet Cuernavaca	95%	32,477	30,365	7%	48,666	44,260	10%	50,470	30,024	68%	50,470	30,024	68%	292	299	(2%)
Forum Culiacán	92%	54,361	50,925	7%	79,643	87,516	(9%)	69,698	73,851	(6%)	69,698	73,851	(6%)	470	447	5%
La Isla Acapulco	73%	-	5,572	(100%)	-	8,121	(100%)	-	5,014	(100%)	-	4,212	(100%)	253	253	-
La Isla Mérida	90%	37,331	34,247	9%	56,720	48,481	17%	48,979	24,544	100%	48,979	24,544	100%	354	340	4%
Paseo Querétaro	98%	52,712	43,951	20%	76,233	66,778	14%	66,045	48,042	37%	66,045	48,042	37%	313	313	0.1%
<b>Subtotal comercial</b>	<b>90%</b>	<b>396,158</b>	<b>373,700</b>	<b>6%</b>	<b>585,610</b>	<b>552,950</b>	<b>6%</b>	<b>525,213</b>	<b>389,810</b>	<b>35%</b>	<b>512,281</b>	<b>378,969</b>	<b>35%</b>	<b>316</b>	<b>316</b>	<b>0.2%</b>
<b>Uso oficinas</b>																
Torre E3	70%	28,096	28,344	(0.9%)	36,251	36,654	(1%)	25,298	27,249	(7%)	25,298	27,249	(7%)	578	525	10%
<b>Subtotal oficinas</b>	<b>70%</b>	<b>28,096</b>	<b>28,344</b>	<b>(0.9%)</b>	<b>36,251</b>	<b>36,654</b>	<b>(1%)</b>	<b>25,298</b>	<b>27,249</b>	<b>(7%)</b>	<b>25,298</b>	<b>27,249</b>	<b>(7%)</b>	<b>578</b>	<b>525</b>	<b>10%</b>
<b>Uso mixto</b>																
Capital Reforma	96%	93,877	77,366	21%	118,952	105,267	13%	92,241	92,655	(0.4%)	92,241	92,655	(0.4%)	555	491	13%
Masaryk 111	96%	32,744	37,953	(14%)	52,036	47,707	9%	40,111	40,545	(1%)	40,111	40,545	(1%)	609	565	8%
Masaryk 169	96%	10,381	8,496	22%	12,583	10,816	16%	10,318	8,344	24%	10,318	8,344	24%	708	694	2%
Paseo Arcos Bosques	85%	131,083	108,896	20%	191,339	161,630	18%	149,886	127,113	18%	74,943	63,556	18%	623	555	12%
Paseo Interlomas	91%	123,209	108,670	13%	189,986	163,571	16%	166,867	130,448	28%	83,433	65,224	28%	343	335	2%
<b>Subtotal mixto</b>	<b>91%</b>	<b>391,295</b>	<b>341,381</b>	<b>15%</b>	<b>564,895</b>	<b>488,991</b>	<b>16%</b>	<b>459,424</b>	<b>399,105</b>	<b>15%</b>	<b>301,047</b>	<b>270,324</b>	<b>11%</b>	<b>488</b>	<b>449</b>	<b>9%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>90%</b>	<b>815,549</b>	<b>743,425</b>	<b>10%</b>	<b>1,186,756</b>	<b>1,078,595</b>	<b>10%</b>	<b>1,009,934</b>	<b>816,164</b>	<b>24%</b>	<b>838,626</b>	<b>676,542</b>	<b>24%</b>	<b>387</b>	<b>371</b>	<b>4%</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>																
Grand Outlet Riviera Maya	56%	23,385	-	100%	42,953	-	100%	8,190	-	100%	7,371	-	100%	426	-	100%
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>56%</b>	<b>23,385</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>42,953</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>8,190</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>7,371</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>426</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>88%</b>	<b>838,934</b>	<b>743,425</b>	<b>13%</b>	<b>1,229,710</b>	<b>1,078,595</b>	<b>14%</b>	<b>1,018,124</b>	<b>816,164</b>	<b>25%</b>	<b>845,997</b>	<b>676,542</b>	<b>25%</b>	<b>389</b>	<b>371</b>	<b>5%</b>
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(5,388)	(1,969)	174%	(5,388)	(1,969)	174%	(3,876)	(1,772)	119%	-	-	-
<b>Total portafolio</b>	<b>88%</b>	<b>838,934</b>	<b>743,425</b>	<b>13%</b>	<b>1,224,322</b>	<b>1,076,626</b>	<b>14%</b>	<b>1,012,736</b>	<b>814,195</b>	<b>24%</b>	<b>842,121</b>	<b>674,770</b>	<b>25%</b>	<b>389</b>	<b>371</b>	<b>5%</b>

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

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 <sup>2</sup>		
		4T24	2024	2023	Var. %	2024	2023	Var. %	2024	2023	Var. %	2024	2023	Var. %	4T24	4T23
<b>Propiedades estabilizadas</b>																
<b>Uso comercial</b>																
City Walk	93%	19,862	17,698	12%	26,155	23,429	12%	26,008	17,067	52%	26,008	17,067	52%	505	489	3%
Explanada Culiacán	72%	72,138	65,842	10%	105,505	92,632	14%	66,616	48,476	37%	66,616	48,476	37%	263	281	(6%)
Explanada Pachuca	84%	118,133	114,090	4%	173,895	162,691	7%	145,831	122,888	19%	145,831	122,888	19%	248	277	(10%)
Explanada Puebla	93%	150,434	137,219	10%	213,498	195,699	9%	186,695	148,589	26%	186,695	148,589	26%	236	243	(3%)
Forum Buenavista	100%	426,807	382,192	12%	616,583	548,532	12%	553,985	482,080	15%	553,985	482,080	15%	378	359	5%
Forum Coatzacoalcos	82%	80,377	70,937	13%	136,494	123,555	10%	91,566	83,139	10%	45,783	41,569	10%	251	262	(4%)
Grand Outlet Cuernavaca	95%	123,881	113,518	9%	187,678	169,964	10%	163,369	131,904	24%	163,369	131,904	24%	292	299	(2%)
Forum Culiacán	92%	209,923	199,294	5%	341,731	326,572	5%	300,371	282,845	6%	300,371	282,845	6%	470	447	5%
La Isla Acapulco	73%	-	53,482	(100%)	-	91,123	(100%)	-	59,627	(100%)	-	50,087	(100%)	253	253	-
La Isla Mérida	90%	148,377	126,470	17%	225,233	196,347	15%	164,290	121,626	35%	164,290	121,626	35%	354	340	4%
Paseo Querétaro	98%	199,228	167,751	19%	296,636	257,222	15%	239,880	194,726	23%	239,880	194,726	23%	313	313	0.1%
<b>Subtotal comercial</b>	<b>90%</b>	<b>1,549,161</b>	<b>1,448,492</b>	<b>7%</b>	<b>2,323,408</b>	<b>2,187,767</b>	<b>6%</b>	<b>1,938,611</b>	<b>1,692,965</b>	<b>15%</b>	<b>1,892,828</b>	<b>1,641,856</b>	<b>15%</b>	<b>316</b>	<b>316</b>	<b>0.2%</b>
<b>Uso oficinas</b>																
Torre E3	70%	111,090	123,608	(10%)	142,127	156,781	(9%)	108,712	123,881	(12%)	108,712	123,881	(12%)	578	525	10%
<b>Subtotal oficinas</b>	<b>70%</b>	<b>111,090</b>	<b>123,608</b>	<b>(10%)</b>	<b>142,127</b>	<b>156,781</b>	<b>(9%)</b>	<b>108,712</b>	<b>123,881</b>	<b>(12%)</b>	<b>108,712</b>	<b>123,881</b>	<b>(12%)</b>	<b>578</b>	<b>525</b>	<b>10%</b>
<b>Uso mixto</b>																
Capital Reforma	96%	345,545	323,481	7%	442,331	427,982	3%	362,692	367,272	(1.2%)	362,692	367,272	(1.2%)	555	491	13%
Masaryk 111	96%	143,151	163,324	(12%)	189,828	201,451	(6%)	153,919	169,957	(9%)	153,919	169,957	(9%)	609	565	8%
Masaryk 169	96%	37,762	29,221	29%	45,991	37,486	23%	33,878	29,621	14%	33,878	29,621	14%	708	694	2%
Paseo Arcos Bosques	85%	479,792	446,426	7%	681,078	640,357	6%	539,315	517,255	4%	269,658	258,627	4%	623	555	12%
Paseo Interlomas	91%	479,948	424,753	13%	737,077	646,505	14%	629,867	537,636	17%	314,933	268,818	17%	343	335	2%
<b>Subtotal mixto</b>	<b>91%</b>	<b>1,486,198</b>	<b>1,387,206</b>	<b>7%</b>	<b>2,096,306</b>	<b>1,953,782</b>	<b>7%</b>	<b>1,719,670</b>	<b>1,621,741</b>	<b>6%</b>	<b>1,135,079</b>	<b>1,094,296</b>	<b>4%</b>	<b>488</b>	<b>449</b>	<b>9%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>90%</b>	<b>3,146,449</b>	<b>2,959,306</b>	<b>6%</b>	<b>4,561,841</b>	<b>4,298,329</b>	<b>6%</b>	<b>3,766,993</b>	<b>3,438,588</b>	<b>10%</b>	<b>3,136,619</b>	<b>2,860,033</b>	<b>10%</b>	<b>387</b>	<b>371</b>	<b>4%</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>																
<b>Uso comercial</b>																
Grand Outlet Riviera Maya	56%	77,284	-	100%	150,777	-	100%	49,035	-	100%	44,132	-	100%	426	-	100%
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>56%</b>	<b>77,284</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>150,777</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>49,035</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>44,132</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>426</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>88%</b>	<b>3,223,733</b>	<b>2,959,306</b>	<b>9%</b>	<b>4,712,618</b>	<b>4,298,329</b>	<b>10%</b>	<b>3,816,028</b>	<b>3,438,588</b>	<b>11%</b>	<b>3,180,751</b>	<b>2,860,033</b>	<b>11%</b>	<b>389</b>	<b>371</b>	<b>5%</b>
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(15,619)	(22,224)	(30%)	(15,619)	(22,224)	(30%)	(11,411)	(20,248)	(44%)	-	-	-
<b>Total portafolio</b>	<b>88%</b>	<b>3,223,733</b>	<b>2,959,306</b>	<b>9%</b>	<b>4,696,999</b>	<b>4,276,105</b>	<b>10%</b>	<b>3,800,409</b>	<b>3,416,364</b>	<b>11%</b>	<b>3,169,340</b>	<b>2,839,784</b>	<b>12%</b>	<b>389</b>	<b>371</b>	<b>5%</b>

\*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 operativo del portafolio total:

Composición del ingreso total	4T24	4T23	2024	2023
Renta fija	68.6%	69.2%	68.7%	69.4%
Renta variable	2.9%	1.9%	3.8%	3.5%
Premios (guantes)	0.8%	1.6%	1.0%	0.8%
Estacionamiento	4.8%	4.4%	5.0%	4.7%
Mantenimiento y publicidad	14.3%	14.6%	14.5%	15.0%
Servicios y otros	8.7%	8.3%	6.9%	6.6%
<b>Ingreso total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*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 4T24, las propiedades del portafolio concentraron un total de 2,079 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
Entretención	30.4%	18.4%
Vestimenta dama y caballero	14.9%	16.7%
Restaurantes	9.2%	15.0%
Vestimenta y calzado deportivo	4.7%	7.4%
Comida rápida	3.1%	6.6%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.4%	6.6%
Tiendas departamentales	13.8%	5.5%
Salud y belleza	2.0%	4.3%
Telefonía celular y comunicaciones	2.0%	4.2%
Hogar y decoración	3.2%	3.6%
Servicios	2.8%	3.4%
Otros	3.0%	2.8%
Calzado dama y caballero	1.1%	2.1%
Tiendas de autoservicio	4.4%	1.9%
Vestimenta infantil y jugueterías	0.8%	1.3%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

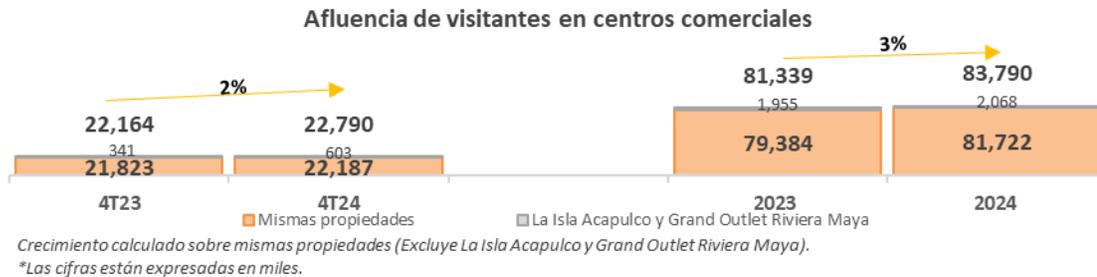
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija:

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.8%
Cinemex	2.0%
Grupo Axo	2.0%
El Palacio de Hierro	1.5%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.2%
Kavak	1.2%
Grupo Alsea	1.0%
Grupo Hunan	0.8%
Unifin	0.8%
<b>Total</b>	<b>14.7%</b>



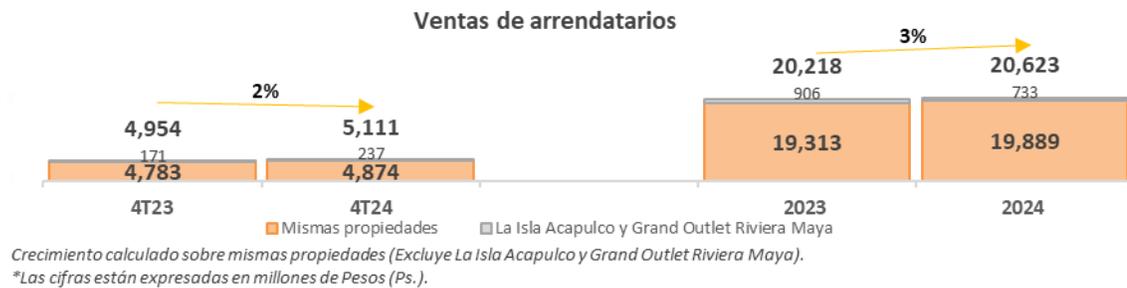
## Número de visitantes

Durante el 4T24, la afluencia en los centros comerciales, considerando las mismas propiedades del portafolio en operación, registró 22 millones de visitantes, un incremento de 2% comparado con el mismo periodo del año anterior.



## Ventas de arrendatarios

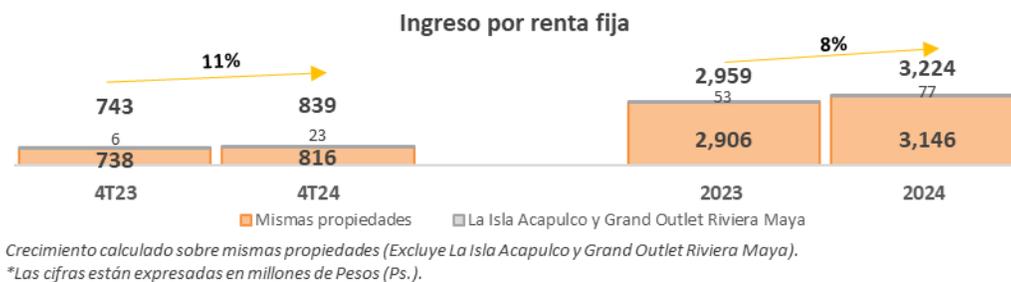
Durante el 4T24, las ventas de los arrendatarios, considerando las mismas propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 4,874 millones, un incremento de 2% comparado con el 4T23.



## Ingreso por renta fija

Al término del 4T24, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 389.

Los ingresos por renta fija, considerando las mismas propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 816 millones en el 4T24, mismos que fueron superiores en 11% comparado con el 4T23. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 73% en pesos mexicanos y 27% en dólares americanos.





## Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación al cierre del 2024:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2025	405	134,168 m <sup>2</sup>	16.6%
2026	396	108,955 m <sup>2</sup>	13.5%
2027	509	166,203 m <sup>2</sup>	20.6%
2028	308	108,200 m <sup>2</sup>	13.4%
2029	206	102,714 m <sup>2</sup>	12.7%
+ 2030	255	187,238 m <sup>2</sup>	23.2%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2025 se concentra un vencimiento de contratos de 17% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de diciembre 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 2024:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2025	363	110,369 m <sup>2</sup>	17.6%
2026	351	85,947 m <sup>2</sup>	13.7%
2027	447	116,611 m <sup>2</sup>	18.6%
2028	284	84,717 m <sup>2</sup>	13.5%
2029	178	76,983 m <sup>2</sup>	12.3%
+ 2030	227	153,426 m <sup>2</sup>	24.4%
<b>Total Comercial</b>	<b>1,850</b>	<b>628,053 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
2025	42	23,799 m <sup>2</sup>	13.3%
2026	45	23,008 m <sup>2</sup>	12.8%
2027	62	49,592 m <sup>2</sup>	27.6%
2028	24	23,483 m <sup>2</sup>	13.1%
2029	28	25,731 m <sup>2</sup>	14.3%
+ 2030	28	33,812 m <sup>2</sup>	18.8%
<b>Total Oficinas</b>	<b>229</b>	<b>179,426 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



## Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 4T24 y 2024:

Propiedades	1T24		2T24		3T24		4T24		2024	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )						
Paseo Interlomas	8	1,071	5	1,380	9	1,603	13	6,597	35	10,651
Paseo Querétaro	8	3,570	5	2,485	6	823	8	2,776	27	9,654
Forum Buenavista	5	1,704	4	803	3	254	6	4,703	18	7,465
Explanada Puebla	4	3,874	8	2,519	6	329	6	1,030	24	7,752
Masaryk 111	-	-	3	3,635	5	2,184	3	1,906	11	7,725
Paseo Arcos Bosques	4	1,094	5	903	7	3,547	8	1,999	24	7,544
Grand Outlet Cuernavaca	3	215	7	3,423	8	1,277	10	1,493	28	6,409
Explanada Pachuca	4	4,050	4	329	6	432	7	1,324	21	6,136
La Isla Mérida	1	75	4	861	9	2,066	10	1,707	24	4,709
Forum Culiacán	5	769	4	1,650	1	944	5	897	15	4,259
Explanada Culiacán	2	82	5	1,589	2	627	2	547	11	2,846
Capital Reforma	2	933	2	554	-	-	-	-	4	1,488
Forum Coatzacoalcos	5	322	3	532	1	374	-	-	9	1,228
Masaryk 169	1	590	-	-	-	-	1	293	2	883
La Isla Acapulco	-	-	1	350	1	62	-	-	2	413
Torre E3	-	-	1	206	-	-	-	-	1	206
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>52</b>	<b>18,350</b>	<b>61</b>	<b>21,222</b>	<b>64</b>	<b>14,525</b>	<b>79</b>	<b>25,271</b>	<b>256</b>	<b>79,367</b>
Grand Outlet Riviera Maya	8	1,146	2	565	2	598	9	1,094	21	3,402
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>8</b>	<b>1,146</b>	<b>2</b>	<b>565</b>	<b>2</b>	<b>598</b>	<b>9</b>	<b>1,094</b>	<b>21</b>	<b>3,402</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>60</b>	<b>19,495</b>	<b>63</b>	<b>21,786</b>	<b>66</b>	<b>15,123</b>	<b>88</b>	<b>26,365</b>	<b>277</b>	<b>82,770</b>



## 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 <sup>1</sup>	Capex invertido al 4T24 <sup>1</sup>	Capex por invertir al 4T24 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
<b>Uso comercial</b>						
Grand Outlet Riviera Maya	59,181 m <sup>2</sup>	Ps. 2,269,249	Ps. 2,140,846	Ps. 128,403	99.8%	Primer semestre de 2024
Paseo Metepec	55,114 m <sup>2</sup>	Ps. 2,735,000	Ps. 2,605,035	Ps. 129,965	99.6%	Segundo semestre de 2026
<b>Subtotal comercial</b>	<b>114,295 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 5,004,249</b>	<b>Ps. 4,745,880</b>	<b>Ps. 258,369</b>	<b>99.7%</b>	
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	54,263 m <sup>2</sup>	Ps. 6,351,696	Ps. 6,249,827	Ps. 101,870	96.2%	Primer semestre de 2025
<b>Subtotal residencial</b>	<b>54,263 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 6,351,696</b>	<b>Ps. 6,249,827</b>	<b>Ps. 101,870</b>	<b>96.2%</b>	
<b>Total</b>	<b>168,558 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 11,355,945</b>	<b>Ps. 10,995,707</b>	<b>Ps. 360,238</b>	<b>98.5%</b>	

<sup>1</sup> 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 85,598 m<sup>2</sup> de ABR y ABV firmada, lo que representa 75% 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		Total superficie firmada	
			%	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	%	
<b>Uso comercial</b>							
Grand Outlet Riviera Maya	184	120	65%	59,181 m <sup>2</sup>	32,911 m <sup>2</sup>	56%	
<b>Subtotal comercial</b>	<b>184</b>	<b>120</b>	<b>65%</b>	<b>59,181 m<sup>2</sup></b>	<b>32,911 m<sup>2</sup></b>	<b>56%</b>	
<b>Uso residencial</b>							
Cero5Cien*	66	64	97%	54,263 m <sup>2</sup>	52,687 m <sup>2</sup>	97%	
<b>Subtotal residencial</b>	<b>66</b>	<b>64</b>	<b>97%</b>	<b>54,263 m<sup>2</sup></b>	<b>52,687 m<sup>2</sup></b>	<b>97%</b>	
<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>184</b>	<b>74%</b>	<b>113,444 m<sup>2</sup></b>	<b>85,598 m<sup>2</sup></b>	<b>75%</b>	

\*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 59,181 m<sup>2</sup> de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m<sup>2</sup> considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 31 de diciembre de 2024, el 56% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: American Eagle Outfitters, Adidas, Ranch Prime Grill, Adolfo Dominguez, Luxury Brands, Hertz, Alxedo, 7-eleven, BCBGMAXAZRIA, Tommy Hilfiguer, Calvin Klein, Bimba y Lola, Bath & Body Works, Quiubole, Santa Clara, Luxe Off, Joes, Replay, True Religion, Carranza & Carranza, Hélene Summer Essentials, Psycho Bunny, Armani Outlet y Dolce & Gabbana, entre otros. 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	59,181 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 2,140,846
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2024

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre	Al 31 de diciembre
		2024	2024
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	100%	100%
Instalaciones y Equipos	24%	99%	99%
Acabados y Fachadas	17%	100%	100%
Avance de Obra	100%	99.8%	99.8%



**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 m<sup>2</sup> de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Al 31 de diciembre de 2024 se tenía un avance de 64 unidades firmadas, lo que representa el 97% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2025.



Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	54,263 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 6,351,696
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 6,249,827
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2025

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2024	Al 31 de diciembre 2024
Excavación y Cimentación	10%	99%	99%
Obra Civil	34%	98%	99%
Instalaciones y Equipos	16%	91%	94%
Acabados y Fachadas	40%	93%	94%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>94.8%</b>	<b>96.2%</b>



## Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Variación
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	400,806	393,177	2%
Efectivo restringido	115,797	236,612	(51%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	923,868	700,918	32%
Descuentos por amortizar (contingencia)	67,657	121,254	(44%)
Inventarios inmobiliarios	614,240	1,264,582	(51%)
Impuestos acreditables	2,430,877	2,391,817	2%
Anticipo para desarrollo de proyectos	178,542	338,814	(47%)
Partes relacionadas	720,212	807,073	(11%)
<b>Total activo circulante</b>	<b>5,451,999</b>	<b>6,254,247</b>	<b>(13%)</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido	373,732	431,117	(13%)
Propiedades de inversión	66,782,502	63,646,222	5%
Inventarios inmobiliarios	0	2,808,302	(100%)
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	431,532	484,604	(11%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	0	215,770	(100%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	663,342	630,026	5%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,855,910	2,551,030	12%
Activos por derecho de uso	499,559	642,342	(22%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	197,210	181,380	9%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>71,803,787</b>	<b>71,590,793</b>	<b>0.3%</b>
<b>Total activo</b>	<b>77,255,786</b>	<b>77,845,040</b>	<b>(0.8%)</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores	542,293	490,545	11%
Provisiones	748,973	0	100%
Porción circulante de préstamos bancarios	1,121,849	782,062	43%
Certificados Bursátiles	12,937	116,253	(89%)
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,284,053	1,538,321	(17%)
Partes relacionadas	129,225	126,434	2%
Anticipo de seguros	0	97,014	(100%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	74,034	80,511	(8%)
Impuesto por pagar	1,848,103	1,792,157	3%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>5,761,467</b>	<b>5,023,297</b>	<b>15%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	20,162,049	16,337,831	23%
Certificados bursátiles	3,432,700	10,345,124	(67%)
Provisión y beneficios a los empleados	57,789	38,446	50%
Acreedores por contrato de arrendamiento	797,951	870,148	(8%)
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	809,363	853,746	(5%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	11,483,758	10,887,057	5%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>37,252,818</b>	<b>39,841,560</b>	<b>(6%)</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>43,014,285</b>	<b>44,864,857</b>	<b>(4%)</b>
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	18,594,056	17,798,631	4%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>28,543,876</b>	<b>27,748,451</b>	<b>3%</b>
Participación no controladora	5,697,625	5,231,732	9%
<b>Total del capital contable</b>	<b>34,241,501</b>	<b>32,980,183</b>	<b>4%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>77,255,786</b>	<b>77,845,040</b>	<b>(0.8%)</b>



## Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T24	4T23	Variación	2024	2023	Variación
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento y premios	962,474	880,601	9%	3,733,224	3,508,577	6%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	169,845	154,045	10%	658,725	618,659	6%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	139,312	134,206	4%	530,400	459,829	15%
Ingresos por servicios inmobiliarios	1,213	4,214	(71%)	11,455	15,286	(25%)
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(13,914)	(31,647)	(56%)	(75,983)	(167,527)	(55%)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(439)	(713)	(38%)	(2,146)	(3,201)	(33%)
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,258,491</b>	<b>1,140,706</b>	<b>10%</b>	<b>4,855,675</b>	<b>4,431,623</b>	<b>10%</b>
Ingresos por ejecución de obra a terceros	4,825	9	53,511%	71,855	4,965	1,347%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	243,123	227,253	7%	579,694	574,418	0.9%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>247,948</b>	<b>227,262</b>	<b>9%</b>	<b>651,549</b>	<b>579,383</b>	<b>12%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,506,439</b>	<b>1,367,968</b>	<b>10%</b>	<b>5,507,224</b>	<b>5,011,006</b>	<b>10%</b>
Costo por ejecución de obra a terceros	(22,841)	138	(16,651%)	(76,737)	(4,819)	1,492%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(215,124)	(336,738)	(36%)	(538,725)	(634,230)	(15%)
<b>Total costos</b>	<b>(237,965)</b>	<b>(336,600)</b>	<b>(29%)</b>	<b>(615,462)</b>	<b>(639,049)</b>	<b>(4%)</b>
Gastos por servicios inmobiliarios	61	(1,731)	104%	(3,311)	(6,011)	(45%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(359,962)	(329,759)	9%	(1,242,368)	(1,116,575)	11%
Gastos por servicios de administración	(94,238)	(97,155)	(3%)	(270,816)	(262,452)	3%
Estimación de cuentas incobrables	(32,177)	(63,884)	50%	(32,177)	(63,884)	50%
Amortización y depreciación	(49,609)	(25,280)	96%	(127,848)	(102,004)	25%
Otros ingresos (gastos) Netos	456,538	(60,919)	849%	515,530	(95,097)	642%
<b>Total de gastos</b>	<b>(79,387)</b>	<b>(578,728)</b>	<b>(86%)</b>	<b>(1,160,990)</b>	<b>(1,646,023)</b>	<b>(29%)</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(317,352)</b>	<b>(915,328)</b>	<b>(65%)</b>	<b>(1,776,452)</b>	<b>(2,285,072)</b>	<b>(22%)</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>1,189,087</b>	<b>452,640</b>	<b>163%</b>	<b>3,730,772</b>	<b>2,725,934</b>	<b>37%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	141,567	602,195	(76%)	1,616,613	2,368,404	(32%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	24,155	7,221	235%	57,295	45,679	25%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,354,809</b>	<b>1,062,056</b>	<b>28%</b>	<b>5,404,680</b>	<b>5,140,017</b>	<b>5%</b>
Ingresos financieros	26,398	30,168	(12%)	112,206	143,837	(22%)
Gastos financieros	(761,853)	(791,307)	(4%)	(3,139,003)	(2,915,862)	8%
Efecto Cambiario neto	(125,245)	224,458	(156%)	(1,046,376)	854,450	(222%)
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(860,700)</b>	<b>(536,681)</b>	<b>60%</b>	<b>(4,073,173)</b>	<b>(1,917,575)</b>	<b>112%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>494,109</b>	<b>525,375</b>	<b>(6%)</b>	<b>1,331,507</b>	<b>3,222,442</b>	<b>(59%)</b>
Impuestos a la utilidad diferida	299,057	(293,227)	202%	(291,822)	(961,644)	(70%)
Impuestos a la utilidad causado	(64,688)	(162,717)	(60%)	(64,688)	(162,717)	(60%)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>728,478</b>	<b>69,431</b>	<b>949%</b>	<b>974,997</b>	<b>2,098,081</b>	<b>(54%)</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>						
Participación controladora	598,568	(35,375)	1,792%	795,425	1,641,325	(52%)
Participación no controladora	129,910	104,806	24%	179,572	456,756	(61%)
	<b>728,478</b>	<b>69,431</b>	<b>949%</b>	<b>974,997</b>	<b>2,098,081</b>	<b>(54%)</b>



## 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 2024 y 31 de diciembre de 2023.

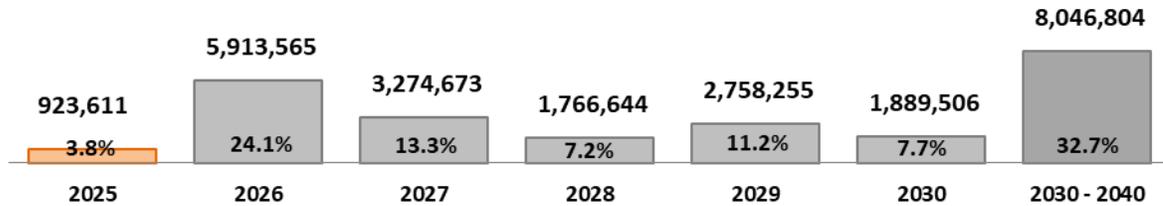
Conciliación NOI - EBITDA	4T24	4T23	Variación	2024	2023	Variación
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>1,189,087</b>	<b>452,640</b>	<b>163%</b>	<b>3,730,772</b>	<b>2,725,934</b>	<b>37%</b>
<b>Menos</b>						
Ingresos por ejecución de obra de terceros <sup>1</sup>	4,825	9	53,511%	71,855	4,965	1,347%
Otros ingresos (gastos)	382,026	(60,919)	727%	441,018	(95,097)	564%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	8,683	12,269	(29%)	44,928	40,416	11%
<b>Más</b>						
Costo por ejecución de obra terceros <sup>1</sup>	22,841	(138)	16,651%	76,737	4,819	1,492%
Amortización y depreciación	49,609	25,280	96%	127,848	102,004	25%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	34,547	32,347	7%	136,494	123,555	10%
<b>EBITDA</b>	<b>900,549</b>	<b>558,770</b>	<b>61%</b>	<b>3,514,049</b>	<b>3,006,028</b>	<b>17%</b>
<b>Menos</b>						
Gasto corporativo	(140,186)	(145,940)	(4%)	(327,329)	(350,524)	(7%)
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	27,999	(109,485)	126%	40,969	(59,812)	168%
<b>NOI</b>	<b>1,012,736</b>	<b>814,195</b>	<b>24%</b>	<b>3,800,409</b>	<b>3,416,364</b>	<b>11%</b>
<b>Menos</b>						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	170,615	139,425	22%	631,069	576,579	9%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>842,121</b>	<b>674,770</b>	<b>25%</b>	<b>3,169,340</b>	<b>2,839,784</b>	<b>12%</b>
<b>Más</b>						
Gasto corporativo	(140,186)	(145,940)	(4%)	(327,329)	(350,524)	(7%)
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	27,999	(109,485)	126%	40,969	(59,812)	168%
<b>EBITDA proporcional ajustado</b>	<b>729,934</b>	<b>419,345</b>	<b>74%</b>	<b>2,882,980</b>	<b>2,429,449</b>	<b>19%</b>

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<sup>1\*</sup>**



Análisis de deuda	4T24	3T24	Var. %
Deuda consolidada total <sup>1*</sup>	Ps. 24,573,056	Ps. 28,601,272	(14%)
Deuda consolidada total en pesos <sup>1*</sup>	Ps. 17,644,999	Ps. 21,848,760	(19%)
Deuda consolidada total en dólares <sup>1*</sup>	Usd. 341,817	Usd. 344,007	(0.6%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>1*</sup>	Ps. 22,125,725	Ps. 26,194,530	(16%)
Relación Préstamo Valor <sup>2</sup>	32.0%	36.0%	(11%)
% En moneda local (Ps.)	71.8%	76.4%	(6%)
% En moneda extranjera (Dllos.)	28.2%	23.6%	19%

\* Cifras en Miles.

<sup>1</sup> Se excluyen ajustes por valuación contable.

<sup>2</sup> Deuda financiera consolidada total / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Forum Buenavista	09-dic-40	2,998,800,000	-	11.81%	-	100%	2,998,800,000	-
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	146,270,882	SOFR 1M	3.46448	50%	-	73,135,441
Capital Reforma	01-jun-26	-	100,546,500	SOFR 1M	2.46448	100%	-	100,546,500
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,930,000,000	-	TIIE 28 días	2.25	50%	965,000,000	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,239,050,832	-	TIIE 91 días	3.00	100%	1,239,050,832	-
Explanada Culiacán	10-jul-28	439,929,198	-	TIIE 28 días	4.00	100%	439,929,198	-
Cabi Entretenimiento	15-dic-26	222,155,730	-	TIIE 28 días	7.00	100%	222,155,730	-
Grupo GICSA	04-ago-25	100,000,000	-	18.5%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	10-mar-26	100,000,000	-	TIIE 28 días	7.25	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	29-jun-26	100,000,000	-	19%	-	100%	100,000,000	-
<b>Subtotal créditos bancarios</b>		<b>7,129,935,761</b>	<b>246,817,382</b>			<b>80%</b>	<b>6,164,935,761</b>	<b>173,681,941</b>
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,840,000,000	-	9.50%	-	100%	6,840,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	95,000,000	4.80%	-	100%	-	95,000,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	407,531,000	-	9.90%	-	100%	407,531,000	-
<b>Subtotal colocaciones internacionales</b>		<b>7,247,531,000</b>	<b>95,000,000</b>			<b>100%</b>	<b>7,247,531,000</b>	<b>95,000,000</b>
GICSA 19	24-mar-27	1,806,002,944	-	8.00%	-	100%	1,806,002,944	-
GICSA 17	08-dic-28	863,239,787	-	9.00%	-	100%	863,239,787	-
GICSA 15	01-dic-27	598,289,544	-	9.00%	-	100%	598,289,544	-
<b>Subtotal certificados bursátiles</b>		<b>3,267,532,275</b>	<b>-</b>			<b>100%</b>	<b>3,267,532,275</b>	<b>-</b>
<b>Deuda consolidada total</b>		<b>17,644,999,036</b>	<b>341,817,382</b>			<b>90%</b>	<b>16,679,999,036</b>	<b>268,681,941</b>
<b>Total ajustes por valuación contable</b>		<b>224,821,476</b>	<b>(3,371,859)</b>			<b>98%</b>	<b>217,702,020</b>	<b>(3,659,701)</b>
<b>Deuda financiera consolidada total</b>		<b>17,869,820,512</b>	<b>338,445,523</b>			<b>90%</b>	<b>16,897,701,055</b>	<b>265,022,240</b>

GICSA cerró el 4T24 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 24,730 millones y un total de activos de Ps. 77,256 millones y en consecuencia un LTV de 32%. El 36% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 64% a tasa fija.



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo restringido a corto y largo plazo.

Al 4T24, el saldo fue Ps. 490 millones, lo que representa una disminución de 27% 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 4T24, el saldo fue Ps. 924 millones, lo que representa un incremento de 32% comparado con los Ps. 701 millones al cierre del 2023. Esto se debió principalmente por la firma de nuevos contratos de arrendamiento, la revaluación del tipo de cambio y al otorgamiento de préstamos a clientes para la adecuación de sus espacios comerciales y de oficinas.

#### Descuentos por amortizar contingencia.

Al 4T24, el saldo fue Ps. 68 millones, lo que representa un decremento de 44% comparado con los Ps. 121 millones al cierre del 2023. Esto derivado de los descuentos reconocidos en el estado de resultados durante el 2024.

#### Inventarios inmobiliarios a corto plazo y largo plazo.

Al 4T24, el saldo fue Ps. 614 millones, lo que representa un decremento de 85% comparado con los Ps. 4,073 millones al cierre del 2023. Este decremento deriva de 2 movimientos:

1. La aportación de 38 unidades del proyecto residencial Cero5Cien, reduciendo el importe de inventarios inmobiliarios.
2. El reconocimiento del total de la inversión del centro comercial Paseo Metepec en Propiedades de Inversión.

#### Anticipo para desarrollo de proyectos a corto plazo.

Al 4T24, el saldo fue Ps. 179 millones, lo que representa un decremento de 47% comparado con los Ps. 339 millones al cierre del 2023. Esta disminución se debe a la aplicación de anticipos de pagos a proveedores.

#### Propiedades de inversión.

Al 4T24, el saldo fue de Ps. 66,782 millones, lo que representa un incremento de 5% comparado con los Ps. 63,646 millones al cierre del 2023. Principalmente por los efectos en la valuación de las propiedades en operación, el avance en la construcción del proyecto Grand Outlet Riviera Maya y el reconocimiento del total de la inversión Paseo Metepec de Inventarios Inmobiliarios a Propiedades de Inversión.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 4T24, el saldo fue de Ps. 21,284 millones, lo que representa un incremento de 24% comparado con los Ps. 17,120 millones al cierre del 2023, esto principalmente por la devaluación de 20% del peso frente al dólar y la sustitución de la emisión GICSA 18U por la contratación del crédito bancario de Forum Buenavista.

#### Certificados Bursátiles.

Al 4T24, el saldo fue de Ps. 3,446 millones, lo que representa un decremento de 67% comparado con los Ps. 10,461 millones al cierre del 2023, esto principalmente por 2 movimientos:

1. El pago anticipado total de la emisión GICSA 18U con recursos provenientes del nuevo crédito bancario asignado a Forum Buenavista.



2. La liquidación de la emisión GICSA 16U mediante la venta de las 38 unidades disponibles para comercialización del proyecto residencial Cero5Cien.

**Provisiones.**

Al 4T24, el saldo de Ps. 749 millones, este rubro corresponde a estimaciones de costos y gastos, destinadas principalmente a la conclusión de la obra del proyecto residencial Cero5Cien, entre otros.

**Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos de clientes.**

Al 4T24, el saldo fue de Ps. 1,284 millones, lo que representa un decremento de 17% comparado con los Ps. 1,538 millones al cierre del 2023, esto principalmente por la aplicación de los anticipos recibidos para la construcción del centro comercial Paseo Metepec.

## **Estado consolidado de resultados integrales**

### **Principales Rubros de los Ingresos**

**Total ingresos de operación.**

Al 4T24, el saldo fue de Ps. 1,258 millones, lo que representa un incremento de 10% comparado con los Ps. 1,141 millones del 4T23. Esto se debió principalmente a la incorporación de Grand Outlet Riviera Maya al portafolio en operación, la firma de nuevos contratos de arrendamiento, un menor monto de descuentos reconocidos e incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios.

**Total otros ingresos de operación.**

Al 4T24, el saldo fue de Ps. 248 millones, lo que representa un incremento de 9% comparado con los Ps. 227 millones del 4T23, el cual fue generado por un mayor reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

### **Costos y Gastos**

**Total de costos y gastos.**

Al 4T24, el saldo fue de Ps. 317 millones, lo que representa un decremento de 65% comparado con los Ps. 915 millones del 4T23. Estos rubros tuvieron los siguientes efectos:

1. El costo al cierre del 4T24, fue de Ps. 238 millones, presentando un decremento de 29%, esto derivado de un menor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien.
2. Por su parte, los gastos tuvieron un decremento de 86% comparado con el 4T23. Esto derivado principalmente por el reconocimiento de la venta de las 38 unidades del proyecto residencial Cero5Cien.

**Efecto cambiario neto.**

Al 4T24, el efecto cambiario neto fue negativo por Ps. 125 millones, lo que representa un decremento de 156% comparado con la utilidad de Ps. 224 millones del 4T23. Esto se debe a principalmente a la depreciación del peso mexicano frente al dólar.



## Conferencia telefónica

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

**Miércoles 26 de febrero de 2025**

12:00 PM Hora del Este

11:00 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\\_JUBIm9sgQ\\_GS-vyklcRbEg](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_JUBIm9sgQ_GS-vyklcRbEg)

**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: 822 0918 8012

## Cobertura de analistas

Actinver	Valentín Mendoza	<a href="mailto:vmendoza@actinver.com.mx">vmendoza@actinver.com.mx</a>
Apalache	Carlos Alcaraz	<a href="mailto:carlos.alcaraz@apalache.mx">carlos.alcaraz@apalache.mx</a>
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	<a href="mailto:Alejandra.Obregon@morganstanley.com">Alejandra.Obregon@morganstanley.com</a>
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodríguez	<a href="mailto:armando.rodriguez@signumreseach.com">armando.rodriguez@signumreseach.com</a>



## 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 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 999,444 m<sup>2</sup> y un ABR proporcional de 854,394 m<sup>2</sup>. 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.