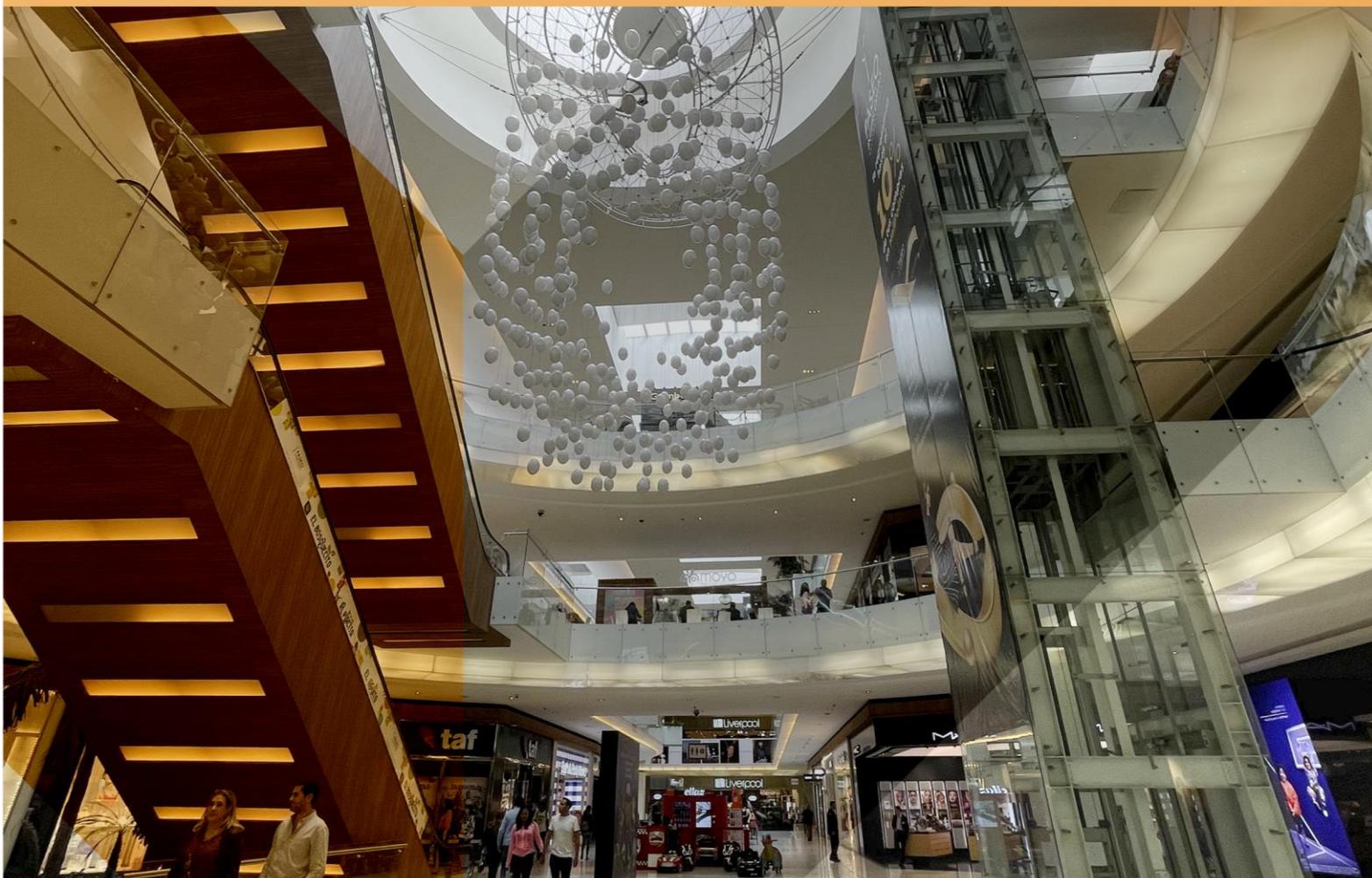


RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE

2023



Contacto de Relación con inversionistas

Claudia Chávez

+52 (55) 51 48 04 00 ext. 4609
cchavez@gicsa.com.mx

Yinneth Lugo

+52 (55) 51 48 0402
ylugo@gicsa.com.mx

+52 (55) 51 48 0400

inversionistas@gicsa.com.mx



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2023

Ciudad de México, México a 25 de octubre de 2023 – 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 tercer trimestre ("3T23") y de los nueve meses ("9M23") del periodo terminado al 30 de septiembre de 2023.

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

- En septiembre, se ejerció la primera de dos opciones de ampliación de plazo del crédito bancario de Capital Reforma, extendiendo su vencimiento a junio del 2025.
- En agosto, Grand Outlet Riviera Maya abrió sus puertas al público con un "soft opening" y la apertura de sus primeros locales comerciales.

Operativos

- Al término del 3T23, GICSA reportó un total de 939,601 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 800,589 m².
- Durante el 3T23, iniciaron operaciones 104 espacios en arrendamiento que representan 24,522 m² de ABR en el portafolio total, un incremento de 60%, comparado con los 15,352 m² abiertos en el 3T22.
- Durante el 3T23, se firmaron 82 nuevos contratos que representan 21,763 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 3T23, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 86%, presentando un incremento de 300pb, comparado con el 3T22.
- Al término del 3T23, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 377, un incremento de 1%, comparado con el 3T22.
- Durante el 3T23, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 21 millones, un incremento de 19% comparado con el 3T22. Esto representa un incremento de 14%, comparado con los visitantes en el 3T19, antes de la pandemia.



Financieros

- El ingreso total del 3T23, fue de Ps. 1,065 millones, lo que representa un incremento de 13% comparado con el 3T22.
- El NOI consolidado y proporcional del 3T23, fue de Ps. 861 millones y Ps. 712 millones, con incrementos de 14% y 15%, respectivamente, comparado con el 3T22.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 3T23, fue de Ps. 813 millones y Ps. 665 millones, ambos con incrementos de 9%, comparados con el 3T22.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 3T23 fue de Ps. 27,493 millones y Ps. 25,241 millones, respectivamente, con disminuciones de 5% y 4%, comparado con el 3T22. El LTV consolidado al cierre del 3T23 fue de 36%.

Pipeline

- Al cierre del 3T23, la comercialización en las propiedades en desarrollo fue de 40,668 m², lo que representa el 67% del ABR.
- A la fecha, se han vendido 65 unidades del proyecto residencial Cero5Cien, que corresponden al 64% del Área Bruta Vendible (ABV), de las cuales se han entregado 26 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Me es grato presentarles los resultados del tercer trimestre del 2023, los cuales mantuvieron la tendencia positiva.

Con gusto les comparto que este trimestre, Grand Outlet Riviera Maya abrió sus puertas al público con un “*soft opening*” y la apertura de sus primeros locales comerciales.

Este proyecto revolucionario es el primer *outlet* de lujo de la región y traerá marcas emblemáticas como Dolce & Gabbana, Zegna, Armani, Carolina Herrera y Purificación García. Además, ofrecerá una experiencia completa, siendo el único lugar en la zona con una amplia gama de opciones de entretenimiento techado; tales como minigolf, go-karts, pista de hielo, cajas de bateo, laser tag, muros de escalar, casino y muchas más. En las próximas semanas más tiendas concluirán sus adaptaciones y abrirán sus puertas.

Adicionalmente, ampliamos el vencimiento del crédito bancario de Capital Reforma hasta junio del 2025, siendo la primera de dos opciones de extensión de plazo. El siguiente año esperamos ejercer el segundo aplazamiento establecido en el contrato, con el cual su vencimiento será en 2026.

Pasando a nuestros resultados operativos. Durante el 3T23 continuamos mostrando avances constantes. Las afluencias de visitantes superaron en 14% los niveles pre-pandemia y en 19% las afluencias del 3T22; por su parte, las ventas de nuestros arrendatarios tuvieron incrementos de 24% y 10%, respectivamente. Asimismo, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 87%.

En relación con la comercialización, en el 3T23 se firmaron 82 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 21,763 m². Durante el trimestre, iniciaron operaciones 104 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 24,522 m².

El NOI consolidado y proporcional tuvo incrementos de 14% y 15%, comparado con el 3T22, con resultados de Ps. 861 millones y Ps. 712 millones, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional del 3T23 fue de Ps. 813 millones y Ps. 665 millones, ambos con crecimientos de 9%, comparados con el 3T22.

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 17 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 939,601 m² 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; se espera que las 2 propiedades en construcción sumen 82,439 m² de Área Bruta Vendible (ABV) y 60,338 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	3T23	3T22	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	939,601	951,362	(1%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	800,589	811,781	(1%)
Porcentaje de participación del ABR total	85.2%	85.3%	(0.1%)
Tasa de ocupación	87.0%	84.2%	3%
Duración promedio de los contratos (años)	3.47	3.47	0%
Renta Promedio / m ²	Ps. 377	Ps. 376	1%

Indicadores Financieros (miles de pesos)	3T23	3T22	Var. %
Ingreso total de las propiedades ¹	Ps. 1,064,773	Ps. 940,717	13%
Ingreso total de las propiedades ¹ proporcional	Ps. 882,435	Ps. 771,886	14%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 860,890	Ps. 753,202	14%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 712,278	Ps. 618,073	15%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ²	80.9%	80.1%	1%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ²	80.7%	80.1%	0.8%
EBITDA	Ps. 813,489	Ps. 743,615	9%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 664,877	Ps. 608,487	9%
EBITDA (sin Cero5Cien)	Ps. 805,630	Ps. 696,391	16%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien)	Ps. 657,018	Ps. 561,263	17%
Deuda consolidada total ³	Ps. 27,493,300	Ps. 28,858,489	(5%)
Deuda consolidada total en pesos ³	Ps. 21,290,894	Ps. 21,610,437	(1%)
Deuda consolidada total en dólares ³	Usd. 352,019	Usd. 356,945	(1%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ³	Ps. 25,240,532	Ps. 26,348,692	(4%)
LTV ⁴	36%	39%	(7%)

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.

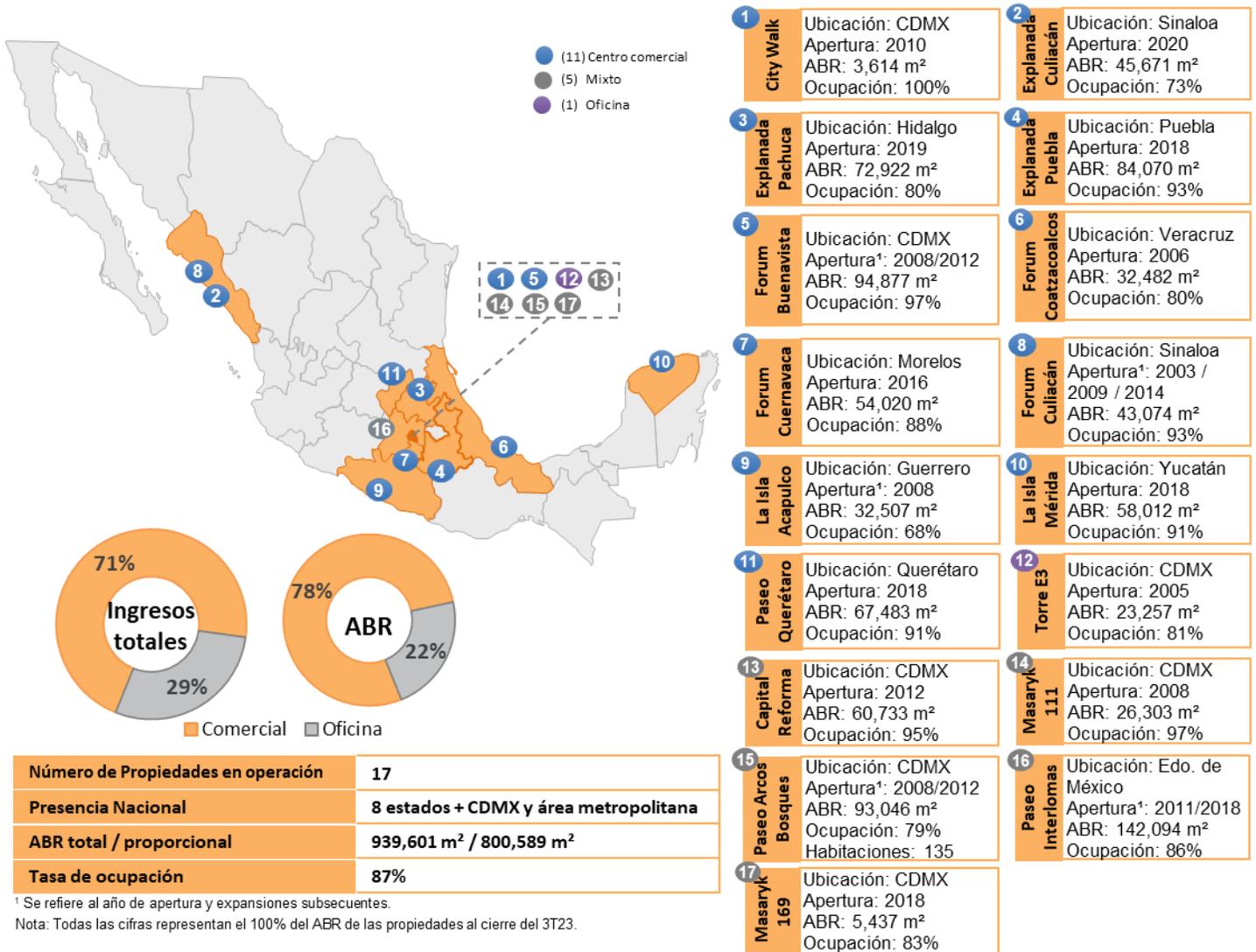


Portafolio en operación

Al 30 de septiembre de 2023, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 939,601 m² de ABR, equivalentes en once 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: 63% corresponde a propiedades de uso comercial, 35% a propiedades de uso mixto (15% uso comercial y 20% 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 y Coatzacoalcos. Al cierre del 3T23, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 87%, 21 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 30 de septiembre de 2023:

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	45,671	100%	45,671	5%	73%	1,877
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,922	100%	72,922	8%	80%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,070	100%	84,070	9%	93%	1,208
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,877	100%	94,877	10%	97%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,482	50%	16,241	3%	80%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,020	100%	54,020	6%	88%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,074	100%	43,074	5%	93%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,507	84%	27,306	3%	68%	1,757
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	58,012	100%	58,012	6%	91%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,483	100%	67,483	7%	91%	3,163
Subtotal comercial			588,731	96%	567,289	63%	87%	22,900
Uso oficinas								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	81%	1,618
Subtotal oficinas			23,257	100%	23,257	2%	81%	1,618
Uso mixto								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,733	100%	60,733	6%	95%	2,080
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,303	100%	26,303	3%	97%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	1%	83%	218
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,046	50%	46,523	10%	79%	3,427
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,094	50%	71,047	15%	86%	5,478
Subtotal mixto			327,613	64%	210,043	35%	87%	11,913
Total portafolio en operación			939,601	85%	800,589	100%	87%	36,431

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 3T23:

Propiedades	1T23		2T23		3T23		9M23	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Interlomas	9	843	11	11,257	10	1,531	30	13,631
La Isla Mérida	2	4,666	4	1,386	5	749	11	6,801
Paseo Arcos Bosques	5	1,510	3	1,165	10	2,122	18	4,797
Capital Reforma	3	972	2	1,614	1	1,845	6	4,431
Explanada Pachuca	3	193	4	216	7	3,627	14	4,036
Paseo Querétaro	1	99	1	406	7	2,270	9	2,775
Explanada Puebla	5	408	11	1,834	4	291	20	2,533
Forum Cuernavaca	3	500	5	1,855	2	175	10	2,530
Explanada Culiacán	4	367	2	102	6	1,377	12	1,846
Masaryk 169	-	-	-	-	1	1,288	1	1,288
Forum Buenavista	2	127	4	373	4	427	10	927
Torre E3	1	756	-	-	-	-	1	756
La Isla Acapulco	1	65	2	226	4	398	7	689
Forum Culiacán	1	95	2	257	4	252	7	604
City Walk	1	312	-	-	1	56	2	368
Forum Coatzacoalcos	2	150	1	71	1	59	4	280
Total portafolio en operación	43	11,063	52	20,762	67	16,467	162	48,292
Grand Outlet Riviera Maya	-	-	-	-	37	8,055	37	8,055
Total portafolio en desarrollo	-	-	-	-	37	8,055	37	8,055
Total portafolio	43	11,063	52	20,762	104	24,522	199	56,347

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2023



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 3T23:

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		
	3T23	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	100%	2,856	3,855	(26%)	3,980	5,053	(21%)	2,924	3,856	(24%)	2,924	3,856	(24%)	498	471	6%
Explanada Culiacán	73%	16,825	14,667	15%	23,791	21,142	13%	13,214	9,656	37%	13,214	9,656	37%	285	279	2%
Explanada Pachuca	80%	27,905	23,302	20%	39,774	36,195	10%	31,960	29,149	10%	31,960	29,149	10%	278	294	(5%)
Explanada Puebla	93%	33,875	23,454	44%	47,601	38,038	25%	38,288	30,227	27%	38,288	30,227	27%	246	239	3%
Forum Buenavista	97%	96,437	85,207	13%	137,249	126,020	9%	123,847	116,424	6%	123,847	116,424	6%	357	334	7%
Forum Coatzacoalcos	80%	19,488	14,350	36%	32,427	26,330	23%	23,719	19,336	23%	11,859	9,668	23%	259	215	21%
Forum Cuernavaca	88%	29,645	14,108	110%	42,243	25,167	68%	34,102	18,660	83%	34,102	18,660	83%	300	306	(2%)
Forum Culiacán	93%	50,440	48,431	4%	70,944	68,451	4%	59,453	58,647	1%	59,453	58,647	1%	437	411	6%
La Isla Acapulco	68%	16,410	14,497	13%	26,676	24,324	10%	17,229	15,773	9%	14,472	13,249	9%	252	227	11%
La Isla Mérida	91%	34,384	15,734	119%	53,631	28,749	87%	34,425	14,645	135%	34,425	14,645	135%	338	329	3%
Paseo Querétaro	91%	43,487	26,399	65%	66,674	44,776	49%	51,927	29,663	75%	51,927	29,663	75%	311	307	1%
Subtotal comercial	87%	371,751	284,003	31%	544,991	444,245	23%	431,089	346,037	25%	416,473	333,846	25%	315	303	4%
Uso oficinas																
Torre E3	81%	30,313	34,801	(13%)	38,386	43,609	(12%)	30,507	37,774	(19%)	30,507	37,774	(19%)	553	576	(4%)
Subtotal oficinas	81%	30,313	34,801	(13%)	38,386	43,609	(12%)	30,507	37,774	(19%)	30,507	37,774	(19%)	553	576	(4%)
Uso mixto																
Capital Reforma	95%	78,126	74,021	6%	109,282	93,533	17%	92,895	77,530	20%	92,895	77,530	20%	526	540	(3%)
Masaryk 111	97%	39,721	43,574	(9%)	48,602	52,300	(7%)	40,411	44,632	(9%)	40,411	44,632	(9%)	579	612	(5%)
Masaryk 169	83%	7,589	3,476	118%	9,320	4,117	126%	7,516	1,991	277%	7,516	1,991	277%	683	775	(12%)
Paseo Arcos Bosques	79%	112,032	112,345	(0.3%)	163,812	151,966	8%	132,981	123,276	8%	66,490	61,638	8%	572	604	(5%)
Paseo Interlomas	86%	108,408	100,769	8%	162,655	151,514	7%	137,767	122,529	12%	68,884	61,264	12%	340	331	3%
Subtotal mixto	87%	345,875	334,184	3%	493,672	453,430	9%	411,571	369,958	11%	276,197	247,056	12%	465	475	(2%)
Total portafolio en operación	87%	747,940	652,988	15%	1,077,049	941,284	14%	873,167	753,769	16%	723,177	618,675	17%	377	376	1%
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(12,277)	(567)	2,064%	(12,277)	(567)	2,064%	(10,898)	(602)	1,710%	-	-	-
Total portafolio	87%	747,940	652,988	15%	1,064,773	940,717	13%	860,890	753,202	14%	712,278	618,073	15%	377	376	1%

*"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	3T23	3T22
Renta fija	70.4%	69.8%
Renta variable	2.9%	2.4%
Premios (guantes)	0.6%	1.4%
Estacionamiento	4.4%	5.0%
Mantenimiento y publicidad	15.2%	16.0%
Servicios y otros	6.6%	5.3%
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 3T23, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,875 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	16.3%	17.7%
Restaurantes	9.7%	15.9%
Entretenimiento y deportes	29.8%	15.8%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.3%	7.2%
Comida rápida	2.9%	6.5%
Vestimenta y calzado deportivo	3.7%	6.3%
Tiendas departamentales	13.6%	5.6%
Telefonía celular y comunicaciones	2.3%	4.9%
Salud y belleza	2.1%	4.7%
Hogar y decoración	3.7%	4.7%
Servicios	3.1%	3.9%
Calzado dama y caballero	1.1%	2.3%
Tiendas de autoservicio	4.6%	1.7%
Otros	2.0%	1.5%
Vestimenta infantil y juguetería	0.7%	1.3%
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	2.3%
Unifin	1.8%
El Palacio de Hierro	1.7%
Grupo Axo	1.6%
Kavak	1.6%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.3%
Chubb	1.1%
Grupo Alsea	1.1%
Total	16.5%



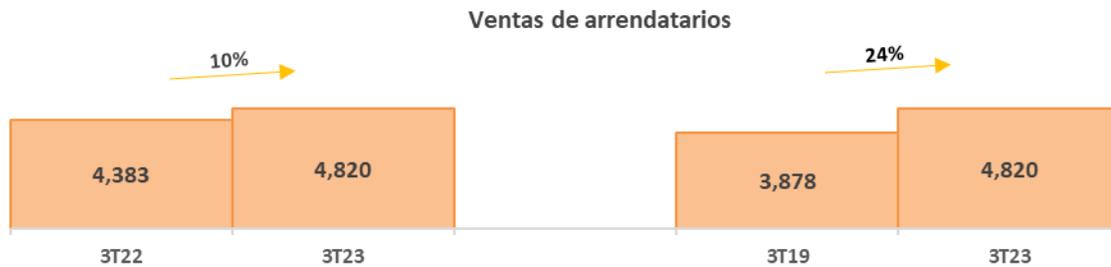
Número de visitantes

Durante el 3T23, la afluencia en las propiedades del portafolio en operación registró 21 millones de visitantes, un incremento de 19% comparado con el mismo periodo del año anterior y de 14% comparado con cifras pre-pandemia del 3T19.



Ventas de arrendatarios

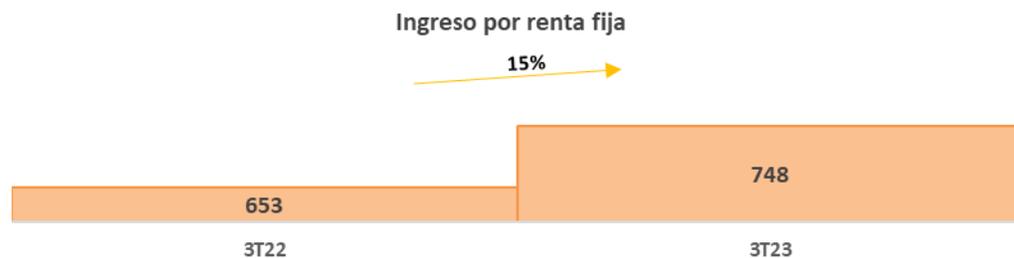
Durante el 3T23, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 4,820 millones, un incremento de 10% comparado con el 3T22 y de 24% comparado con cifras pre-pandemia del 3T19.



Ingreso por renta fija

Al término del 3T23, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 377.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 748 millones en el 3T23, mismos que fueron superiores en 15% comparado con el 3T22. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 77% en pesos mexicanos y 23% 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 3T23:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2023	138	38,306 m ²	5.1%
2024	470	118,390 m ²	15.8%
2025	424	138,212 m ²	18.5%
2026	338	100,712 m ²	13.5%
2027	265	132,141 m ²	17.7%
+ 2028	240	219,486 m ²	29.4%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2023 se concentra un vencimiento de contratos de 5% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de septiembre de 2023, 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 3T23:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2023	136	35,428 m ²	6.2%
2024	436	99,959 m ²	17.4%
2025	378	111,018 m ²	19.3%
2026	298	76,316 m ²	13.3%
2027	226	83,909 m ²	14.6%
+ 2028	197	169,062 m ²	29.4%
Total Comercial	1,671	575,692 m²	100%
2023	2	2,878 m ²	1.7%
2024	34	18,432 m ²	10.7%
2025	46	27,194 m ²	15.9%
2026	40	24,396 m ²	14.2%
2027	39	48,232 m ²	28.1%
+ 2028	43	50,425 m ²	29.4%
Total Oficinas	204	171,556 m²	100%



Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 3T23:

Propiedades	1T23		2T23		3T23		9M23	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Interlomas	12	2,512	12	3,863	7	980	31	7,355
Forum Cuernavaca	5	2,101	5	748	7	4,232	17	7,080
Paseo Arcos Bosques	7	2,535	7	1,602	8	2,667	22	6,804
La Isla Mérida	4	1,386	8	2,685	6	1,765	18	5,835
Explanada Culiacán	4	815	3	651	4	2,807	11	4,273
Capital Reforma	2	3,299	1	160	1	357	4	3,817
Explanada Puebla	7	374	6	780	5	2,069	18	3,223
Forum Coatzacoalcos	1	59	1	2,301	1	147	3	2,508
Paseo Querétaro	4	431	4	783	5	1,026	13	2,240
Forum Buenavista	6	725	3	175	7	1,208	16	2,108
Masaryk 169	1	1,288	-	-	1	507	2	1,795
La Isla Acapulco	3	267	6	726	2	78	11	1,072
Forum Culiacán	1	94	3	649	3	187	7	930
Explanada Pachuca	4	371	4	292	3	105	11	768
Masaryk 111	1	120	-	-	-	-	1	120
City Walk	-	-	1	56	-	-	1	56
Total portafolio en operación	62	16,377	64	15,472	60	18,135	186	49,983
Grand Outlet Riviera Maya	11	4,127	19	4,593	22	3,628	52	12,348
Total portafolio en desarrollo	11	4,127	19	4,593	22	3,628	52	12,348
Total portafolio	73	20,504	83	20,065	82	21,763	238	62,332



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 3T23 ¹	Capex por invertir al 3T23 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	60,338 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 1,969,998	Ps. 299,251	99%	Primer semestre de 2024
Paseo Metepec	55,114 m ²	Ps. 2,735,000	Ps. 2,070,398	Ps. 664,602	72%	Primer semestre de 2024
Subtotal comercial	115,452 m²	Ps. 5,004,249	Ps. 4,040,397	Ps. 963,852	86%	
Uso residencial						
Cero5Cien*	82,439 m ²	Ps. 5,567,288	Ps. 5,370,018	Ps. 197,270	85%	Primer semestre de 2024
Subtotal residencial	82,439 m²	Ps. 5,567,288	Ps. 5,370,018	Ps. 197,270	85%	
Total	197,891 m²	Ps. 10,571,537	Ps. 9,410,415	Ps. 1,161,122	85%	

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

*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 93,427 m² de ABR y ABV firmada, lo que representa 65% del 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	184	140	76%	60,338 m ²	40,668 m ²	67%
Subtotal comercial	184	140	76%	60,338 m²	40,668 m²	67%
Uso residencial						
Cero5Cien*	104	65	63%	82,439 m ²	52,759 m ²	64%
Subtotal residencial	104	65	63%	82,439 m²	52,759 m²	64%
Total	288	205	71%	142,777 m²	93,427 m²	65%

*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 60,338 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 30 de septiembre de 2023, el 67% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Bath and Body Works, Samsonite, Log-On, Carters, Forever 21, Miniso, Tommy Hilfiger, American Eagle, Adidas, Starbucks Coffee, Levi's, Carls Jr., Promoda, Psycho Bunny, Shutz, Chanfle y Recontra Chanfle, Hello Kitty Café, BCBG, Maxazria, Joes, Gues, True Religion, Original Penguin, Quarry, Faconnable, Adolfo Dominguez, Emenegildo Zegna, Armani Outlet, Hackett, Lacoste, CH, Purificación García, Vilebrequin, Halston, I Shop, Hugo Boss, Mumuso, Skechers y Soho. 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	60,338 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,969,998
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2024

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre	
		Al 30 de junio 2023	2023
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	100%	100%
Instalaciones y Equipos	24%	95%	97%
Acabados y Fachadas	17%	100%	100%
Avance de Obra	100%	98.8%	99.2%



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 30 de septiembre de 2023 se tenía un avance de 65 unidades firmadas, lo que representa el 64% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2024.



Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	82,439 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 5,567,288
Capex a la fecha ¹	Ps. 5,370,018
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2024

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2023	Al 30 de septiembre 2023
Excavación y Cimentación	10%	98%	98%
Obra Civil	34%	92%	94%
Instalaciones y Equipos	16%	76%	82%
Acabados y Fachadas	40%	67%	75%
Avance de Obra	100%	80.2%	84.6%



Estado de posición financiera

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2023	Diciembre 2022	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	409,203	712,607	(43%)
Efectivo restringido	661,418	759,314	(13%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	777,013	728,434	7%
Descuentos por amortizar (contingencia)	153,309	290,246	(47%)
Inventarios inmobiliarios	1,179,205	860,009	37%
Impuestos acreditable	2,192,612	2,437,888	(10%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	354,924	272,858	30%
Partes relacionadas	883,942	753,024	17%
Activos disponibles para su venta	0	391,000	(100%)
Total activo circulante	6,611,626	7,205,380	(8%)
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	62,174,579	59,541,775	4%
Inventarios inmobiliarios	2,773,211	2,773,211	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	490,676	507,352	(3%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	294,362	326,426	(10%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,061,120	1,044,430	2%
Instrumentos financieros derivados	0	4,165	(100%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,622,946	2,622,946	0%
Activos por derecho de uso	647,145	661,555	(2%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	209,533	264,350	(21%)
Total activo no circulante	70,273,572	67,746,210	4%
Total activo	76,885,198	74,951,590	3%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	399,593	441,017	(9%)
Porción circulante de préstamos bancarios	726,017	595,405	22%
Certificados Bursátiles	118,830	65,572	81%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,363,913	1,350,453	1%
Partes relacionadas	126,434	117,084	8%
Acreedores por contrato de arrendamiento	80,378	80,072	0.4%
Impuesto por pagar	1,434,946	1,437,991	(0.2%)
Total pasivo circulante	4,250,111	4,087,594	4%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	16,724,639	17,973,941	(7%)
Certificados bursátiles	10,170,381	9,863,508	3%
Provisión y beneficios a los empleados	26,250	31,111	(16%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	881,331	903,995	(3%)
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	835,106	791,131	6%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,210	509,208	0.0004%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,665,747	9,997,329	7%
Total pasivo no circulante	39,812,664	40,070,223	(0.6%)
Total pasivo	44,062,775	44,157,817	(0.2%)
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	17,834,006	16,157,306	10%
Capital contable de la participación controladora	27,783,826	26,107,126	6%
Participación no controladora	5,038,597	4,686,647	8%
Total del capital contable	32,822,423	30,793,773	7%
Total pasivo y capital contable	76,885,198	74,951,590	3%



Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T23	3T22	Variación
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	870,068	800,514	9%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(39,068)	(74,782)	(48%)
Ingresos por mantenimiento y publicidad	156,725	146,314	7%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(241)	(1,690)	(86%)
Ingresos por servicios en inmuebles propios	102,289	98,816	4%
Ingresos por servicios inmobiliarios	4,349	2,896	50%
Total ingresos de operación	1,094,122	972,068	13%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	1,714	268	540%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	57,827	168,803	(66%)
Total otros ingresos de operación	59,541	169,071	(65%)
Total Ingresos	1,153,663	1,141,139	1%
Costo por ejecución de obra a terceros	(1,715)	723	(337%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(49,968)	(121,579)	(59%)
Total costos	(51,683)	(120,856)	(57%)
Gastos por servicios inmobiliarios	(1,620)	(1,147)	41%
Gastos por operación de inmuebles propios	(261,800)	(245,813)	7%
Gastos por servicios de administración	(48,791)	(48,053)	2%
Amortización y depreciación	(24,675)	(27,424)	(10%)
Otros ingresos (gastos) Netos	(31,824)	(24,540)	30%
Total de gastos	(368,710)	(346,977)	6%
Total de costos y gastos	(420,393)	(467,833)	(10%)
Utilidad de operación antes de valuación	733,270	673,306	9%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	639,429	121,997	424%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	19,942	15,558	28%
Utilidad de operación	1,392,641	810,861	72%
Ingresos financieros	29,563	32,406	(9%)
Gastos financieros	(710,416)	(765,124)	(7%)
Efecto Cambiario neto	(187,749)	(116,210)	62%
Costo financiero - neto	(868,602)	(848,928)	2%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	524,039	(38,067)	1,477%
Impuestos a la utilidad diferida	(236,960)	(83,719)	183%
Utilidad neta consolidada	287,079	(121,786)	336%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	236,275	(187,189)	226%
Participación no controladora	50,804	65,403	(22%)
	287,079	(121,786)	336%



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

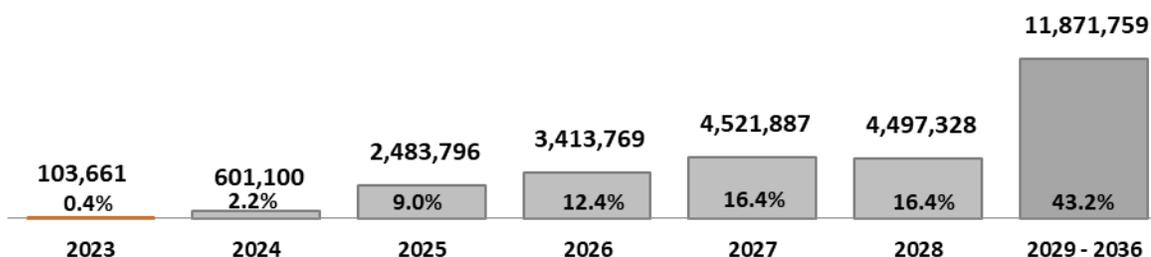
Conciliación NOI - EBITDA	3T23	3T22	Variación
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	733,270	673,306	9%
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	1,714	268	540%
Otros ingresos (gastos)	(31,824)	(24,540)	30%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	8,708	6,994	25%
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	1,715	(723)	337%
Amortización y depreciación	24,675	27,424	(10%)
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	32,427	26,330	23%
EBITDA	813,489	743,615	9%
Menos			
Gasto corporativo	(55,261)	(56,810)	(3%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	7,859	47,224	(83%)
NOI	860,890	753,202	14%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	148,612	135,129	10%
NOI proporcional ajustado	712,278	618,073	15%
Más			
Gasto corporativo	(55,261)	(56,810)	(3%)
Utilidad de inventario inmobiliario ²	7,859	47,224	(83%)
EBITDA proporcional ajustado	664,877	608,487	9%

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	3T23	2T23	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	Ps. 27,493,300	Ps. 27,366,297	0.5%
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	Ps. 21,290,894	Ps. 21,322,831	(0.1%)
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	Usd. 352,019	Usd. 353,999	(0.6%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	Ps. 25,240,532	Ps. 25,136,367	0.4%
Relación Prestamo Valor ²	36.1%	36.1%	(0.02%)
% En moneda local (Ps.)	77.4%	77.9%	(0.6%)
% En moneda extranjera (DlIs)	22.6%	22.1%	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
Capital Reforma	02-jun-25	-	103,938,058	SOFR 1M	2.46448	100%	-	103,938,058
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	149,393,861	SOFR 1M	3.46448	50%	-	74,696,930
Paseo Interlomas	15-dic-27	1,873,290,142	-	TIE 28 días	3.50	50%	936,645,071	-
Subtotal crédito simple		1,873,290,142	253,331,918			64%	936,645,071	178,634,988
Explanada Culiacán	10-jul-28	508,929,198	-	TIE 28 días	4.00	100%	508,929,198	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,277,570,548	-	TIE 91 días	3.00	100%	1,277,570,548	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	17,876,789	-	TIE 91 días	2.70	100%	17,876,789	-
Subtotal créditos en construcción		1,804,376,535	-			100%	1,804,376,535	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,105,500,000	-	9.50%	-	100%	7,105,500,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	98,687,500	4.80%	-	100%	-	98,687,500
Class A-2 Senior	18-dic-34	423,349,638	-	9.90%	-	100%	423,349,638	-
Subtotal colocaciones internacionales		7,528,849,638	98,687,500			100%	7,528,849,638	98,687,500
GICSA 19	24-mar-27	1,625,257,206	-	8.00%	-	100%	1,625,257,206	-
GICSA 15	01-dic-27	522,657,135	-	9.00%	-	100%	522,657,135	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,827,599,879	-	9.48%	-	100%	2,827,599,879	-
GICSA 17	08-dic-28	857,862,436	-	9.00%	-	100%	857,862,436	-
GICSA 16U	16-oct-30	4,251,000,867	-	9.48%	-	100%	4,251,000,867	-
Subtotal certificados bursátiles		10,084,377,522	-			100%	10,084,377,522	-
Deuda consolidada total		21,290,893,836	352,019,418			92%	20,354,248,765	277,322,488
Total ajustes por valuación contable		353,466,541	(6,067,133)			98%	355,185,905	(6,146,502)
Deuda financiera consolidada total		21,644,360,377	345,952,286			92%	20,709,434,670	271,175,986

GICSA cerró el 3T23 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 27,740 millones y un total de activos de Ps. 76,885 millones y en consecuencia un LTV de 36%. El 30% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 70% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 3T23, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 409 millones, lo que representa un decremento de 43% comparado con los Ps. 713 millones al cierre del 2022. La variación fue generada principalmente por inversiones en las propiedades en desarrollo.

Inventarios inmobiliarios a corto plazo.

Al 3T23, el saldo fue Ps. 1,179 millones, lo que representa un incremento de 37% comparado con los Ps. 860 millones al cierre del 2022. Este incremento se debió principalmente al avance de obra en unidades que se prevén entregar durante el 2023 y 2024 en el proyecto residencial Cero5Cien.

Activos disponibles para su venta.

Este rubro se originó por la transacción para la venta de Explanada Aguascalientes firmada en julio del 2022 y de la cual, se concretó y perfeccionó la venta en el 3T23, motivo por el cual en este trimestre se elimina.

Propiedades de inversión.

Al 3T23, el saldo fue de Ps. 62,175 millones, lo que representa un incremento de 4% comparado con los Ps. 59,542 millones al cierre del 2022. Principalmente por los efectos en la valuación de las propiedades en operación y el avance en la construcción del proyecto Grand Outlet Riviera Maya.

Principales Rubros del Pasivo

Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 3T23, el saldo fue de Ps. 17,451 millones, lo que representa un decremento de 6% comparado con los Ps. 18,569 millones al cierre del 2022, esto por el prepago de créditos bancarios y efectos del tipo de cambio.



Estado consolidado de resultados integrales

Principales Rubros de los Ingresos

Total ingresos de operación.

Al 3T23, el saldo fue de Ps. 1,094 millones, lo que representa un incremento de 13% comparado con los Ps. 972 millones del 3T22. Esto se debió, principalmente, a la firma de nuevos contratos de arrendamiento, así como por incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios y publicidad.

Total otros ingresos de operación.

Al 3T23, el saldo fue de Ps. 59 millones, lo que representa un decremento de 65% comparado con los Ps. 169 millones del 3T22. Esta disminución se debe principalmente al menor reconocimiento en los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Costos y Gastos

Total de costos y gastos.

Al 3T23, el saldo fue de Ps. 420 millones, lo que representa un decremento de 10% comparado con los Ps. 468 millones del 3T22. El cual fue generado principalmente por el menor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien. Respecto a los gastos por operación y administración, estos tuvieron un incremento de 6% derivado de la mayor ocupación y afluencia en las propiedades del portafolio en operación.

Efecto cambiario neto.

Al 3T23, el saldo resultó en una pérdida cambiaria de Ps. 188 millones, lo que representa un incremento de 62% comparado con la pérdida cambiaria de Ps. 116 millones del 3T22. Esto se debe a 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 Tercer Trimestre 2023***

Jueves 26 de octubre del 2023
01:00 PM Hora de Nueva York
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_YfEEKQ64TEKVIgch12uCSA

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: 815 1612 1812

Cobertura de analistas

Actinver	Valentín Mendoza	vmendoza@actinver.com.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 30 de septiembre de 2023, somos titulares de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 939,601 m² y un ABR proporcional de 800,589 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.