

# RESULTADOS DEL CUARTO 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 CUARTO TRIMESTRE 2023

Ciudad de México, México a 2 de mayo de 2024 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, anuncia el día de hoy los resultados del cuarto trimestre ("4T23") y de los doce meses ("2023") del periodo terminado al 31 de diciembre 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.

### Hechos destacados

#### Corporativos

- En octubre 2023, el huracán Otis impactó la costa de Acapulco, afectando el centro comercial La Isla Acapulco. En los siguientes años se trabajará de la mano de la aseguradora en la reconstrucción del centro comercial, así como en la recuperación de su ocupación, la cual se estima sea en los siguientes de 3 a 5 años.

#### Operativos

- Al término del 4T23, GICSA reportó un total de 939,756 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 800,716 m<sup>2</sup>.
- Durante el 4T23, iniciaron operaciones 92 espacios en arrendamiento que representan 28,490 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio en total, un incremento de 38%, comparado con los 20,649 m<sup>2</sup> abiertos en el 4T22.
- Durante el 4T23, se firmaron 60 nuevos contratos que representan 17,476 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio total.
- Al término del 4T23, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 86%, presentando un incremento de 300pb, comparado con el 4T22.
- Al término del 4T23, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 371, con un decremento de 2%, comparado con el 4T22 con un *lease spread* negativo de 1.5%.
- Durante el 4T23, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 22 millones, un incremento de 12% comparado con el 4T22.

#### Financieros

- El ingreso total del 4T23, fue de Ps. 1,077 millones, lo que representa un incremento de 18% comparado con el 4T22.
- El NOI consolidado y proporcional del 4T23, fue de Ps. 814 millones y Ps. 675 millones, ambos con incrementos de 13%, comparado con el 4T22.



- El EBITDA consolidado y proporcional al 4T23 fue de Ps. 559 millones y Ps. 419 millones, con crecimientos de 24% y 27%, respectivamente, comparado con el 4T22; sin embargo, anualizado contra el cierre del 2022, el incremento es únicamente de 8% y 7%, respectivamente.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 4T23 fue de Ps. 27,336 millones y Ps. 25,156 millones, respectivamente, ambos con disminuciones de 3%, comparado con el 4T22. El LTV consolidado al cierre del 4T23 fue de 35%.

### **Pipeline**

- Al cierre del 4T23, la comercialización en las propiedades en desarrollo fue de 41,737 m<sup>2</sup>, lo que representa el 69% del ABR.
- A la fecha, se han vendido 66 unidades del proyecto residencial Cero5Cien, que corresponden al 65% del Área Bruta Vendible (ABV), de las cuales se han entregado 29 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.



## Comentarios del director general

Estimados Inversionistas,

2023 fue un año donde nos concentramos en nuestra estrategia CORR, con algunas mejoras en nuestros principales indicadores operativos; sin embargo, las circunstancias económicas, financieras y eventos fuera de nuestro control nos siguen impactando para el logro de nuestros objetivos.

En octubre del 2023, el huracán Otis impactó la costa de Acapulco, afectando el 80% de la infraestructura de la ciudad y a nuestro centro comercial La Isla Acapulco.

Los daños ocasionados tanto a la propiedad como a nuestros clientes impactaron directamente a los ingresos y dicha tendencia se espera continúe en los siguientes 3 a 5 años, hasta que se recupere la economía de la región y el turismo en la zona regrese a sus niveles habituales.

Pasando a nuestros resultados operativos. Durante el 4T23, continuamos mostrando avances. La afluencia de visitantes superó en 12% al 4T22. Por su parte, las ventas de nuestros arrendatarios tuvieron un incremento de 10% en el mismo periodo. Asimismo, la tasa de ocupación del portafolio en operación subió de 84% a 87% año contra año.

En relación con la comercialización, en el 4T23 se firmaron 60 nuevos contratos de arrendamiento, equivalentes a 17,476 m<sup>2</sup> y en el 2023 se firmaron un total de 298 nuevos contratos, equivalentes a 79,808 m<sup>2</sup>. Durante el trimestre, iniciaron operaciones 92 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 28,490 m<sup>2</sup> y durante el 2023 iniciaron operaciones un total de 291 contratos que corresponden a 84,837 m<sup>2</sup>.

En contrapartida, estos indicadores operativos no se ven reflejados en los resultados financieros, ya que nuestros precios no se incrementaron en la misma proporción, siendo que nuestro precio promedio disminuyó 2% con relación al 4T22 y nuestro *lease spread* fue negativo por 1.5%.

El NOI consolidado y proporcional tuvo incrementos de 13%, comparado con el 4T22, con resultados de Ps. 814 millones y Ps. 675 millones, respectivamente, e incrementos de 11% año contra año. Estas cifras no corresponden a nuestras expectativas, considerando que en 2022 tuvimos afectaciones y cierres durante el primer trimestre debido al Covid-Ómicron.

El EBITDA consolidado y proporcional al 4T23 fue de Ps. 559 millones y Ps. 419 millones, con crecimientos de 24% y 27%, respectivamente, comparado con el 4T22; sin embargo, anualizado contra el cierre del 2022, el incremento es únicamente de 8% y 7%, respectivamente.

Por último, quiero agradecer al gran equipo que integra GICSA por su ardua labor y empeño para lograr los resultados obtenidos, así como a nuestros inversionistas y socios por ser un gran apoyo en el crecimiento y recuperación de nuestra Compañía.

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 939,756 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; se espera que las 2 propiedades en construcción sumen 82,439 m<sup>2</sup> de Área Bruta Vendible (ABV) y 60,136 m<sup>2</sup> 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	4T23	4T22	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	939,756	950,461	(1%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	800,716	811,336	(1%)
Porcentaje de participación del ABR total	85.2%	85.4%	(0.2%)
Tasa de ocupación	87.1%	84.3%	3%
Duración promedio de los contratos (años)	3.31	3.48	(5%)
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 371	Ps. 377	(2%)

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup>	Ps. 1,076,626	Ps. 913,539	18%	Ps. 4,276,105	Ps. 3,791,366	13%
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup> proporcional	Ps. 896,749	Ps. 769,448	17%	Ps. 3,558,293	Ps. 3,156,567	13%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 814,195	Ps. 718,068	13%	Ps. 3,416,364	Ps. 3,066,183	11%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 674,770	Ps. 598,021	13%	Ps. 2,839,784	Ps. 2,550,743	11%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades <sup>2</sup>	75.6%	78.6%	(4%)	79.9%	80.9%	(1%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional <sup>2</sup>	75.2%	77.7%	(3%)	79.8%	80.8%	(1%)
EBITDA	Ps. 558,770	Ps. 449,666	24%	Ps. 3,006,028	Ps. 2,788,907	8%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 419,345	Ps. 329,619	27%	Ps. 2,429,449	Ps. 2,273,467	7%
EBITDA (sin Cero5Cien)	Ps. 668,255	Ps. 613,203	9%	Ps. 3,065,840	Ps. 2,778,049	10%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien)	Ps. 528,830	Ps. 493,156	7%	Ps. 2,489,261	Ps. 2,262,609	10%
Deuda consolidada total <sup>3</sup>	Ps. 27,336,129	Ps. 28,303,902	(3%)	Ps. 27,336,129	Ps. 28,303,902	(3%)
Deuda consolidada total en pesos <sup>3</sup>	Ps. 21,415,312	Ps. 21,406,119	0.04%	Ps. 21,415,312	Ps. 21,406,119	0.04%
Deuda consolidada total en dólares <sup>3</sup>	Usd. 350,479	Usd. 356,263	(2%)	Usd. 350,479	Usd. 356,263	(2%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>3</sup>	Ps. 25,156,019	Ps. 25,877,155	(3%)	Ps. 25,156,019	Ps. 25,877,155	(3%)
LTV <sup>4</sup>	35%	38%	(7%)	35%	38%	(7%)

<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 por valuación contable.

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

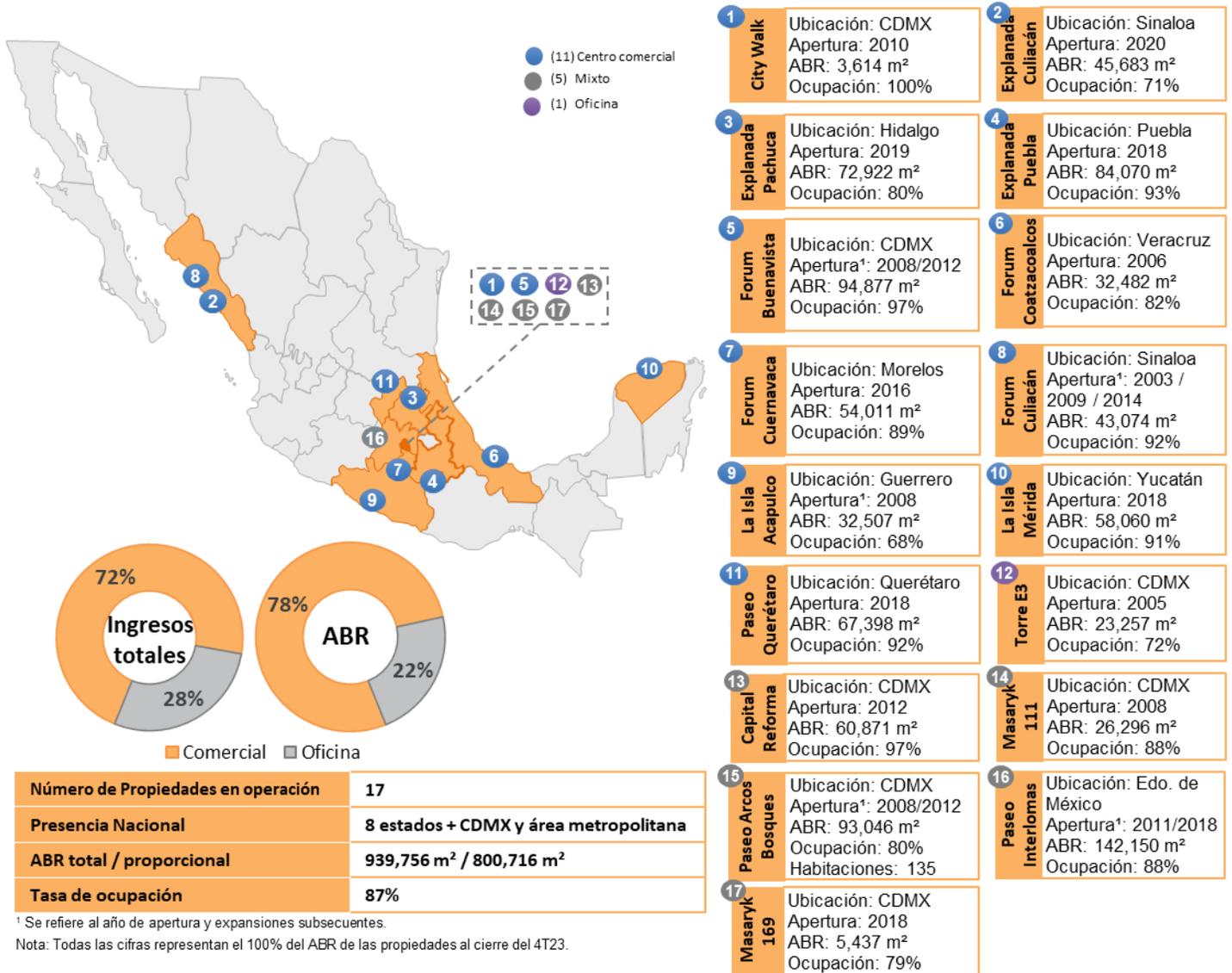


## Portafolio en operación

Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 939,756 m<sup>2</sup> 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 4T23, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 87%, 22 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 2023:

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>								
<b>Uso comercial</b>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,614	100%	3,614	0.4%	100%	143
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	45,683	100%	45,683	5%	71%	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%	82%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,011	100%	54,011	6%	89%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,074	100%	43,074	5%	92%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,507	84%	27,306	3%	68%	1,757
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	58,060	100%	58,060	6%	91%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,398	100%	67,398	7%	92%	3,163
<b>Subtotal comercial</b>			<b>588,698</b>	<b>96%</b>	<b>567,256</b>	<b>63%</b>	<b>88%</b>	<b>22,900</b>
<b>Uso oficinas</b>								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	72%	1,618
<b>Subtotal oficinas</b>			<b>23,257</b>	<b>100%</b>	<b>23,257</b>	<b>2%</b>	<b>72%</b>	<b>1,618</b>
<b>Uso mixto</b>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,871	100%	60,871	6%	97%	2,080
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,296	100%	26,296	3%	88%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	1%	79%	218
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,046	50%	46,523	10%	80%	3,427
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,150	50%	71,075	15%	88%	5,478
<b>Subtotal mixto</b>			<b>327,800</b>	<b>64%</b>	<b>210,203</b>	<b>35%</b>	<b>87%</b>	<b>11,913</b>
<b>Total portafolio en operación</b>			<b>939,756</b>	<b>85%</b>	<b>800,716</b>	<b>100%</b>	<b>87%</b>	<b>36,431</b>

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 4T23:

Propiedades	1T23		2T23		3T23		4T23		2023	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )
Paseo Interlomas	9	843	11	11,257	10	1,531	8	2,703	38	16,334
La Isla Mérida	2	4,666	4	1,386	5	749	5	1,059	16	7,860
Forum Cuernavaca	3	500	5	1,855	2	175	10	3,961	20	6,491
Paseo Arcos Bosques	5	1,510	3	1,165	10	2,122	3	1,282	21	6,079
Capital Reforma	3	972	2	1,614	1	1,845	4	1,106	10	5,537
Explanada Puebla	5	408	11	1,834	4	291	6	2,354	26	4,887
Explanada Pachuca	3	193	4	216	7	3,627	3	547	17	4,583
Paseo Querétaro	1	99	1	406	7	2,270	7	1,204	16	3,979
Forum Coatzacoalcos	2	150	1	71	1	59	4	3,023	8	3,303
Explanada Culiacán	4	367	2	102	6	1,377	5	302	17	2,148
Masaryk 169	-	-	-	-	1	1,288	1	507	2	1,795
Forum Buenavista	2	127	4	373	4	427	3	259	13	1,186
Forum Culiacán	1	95	2	257	4	252	3	254	10	858
Torre E3	1	756	-	-	-	-	-	-	1	756
La Isla Acapulco	1	65	2	226	4	398	-	-	7	689
City Walk	1	312	-	-	1	56	-	-	2	368
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>43</b>	<b>11,063</b>	<b>52</b>	<b>20,762</b>	<b>67</b>	<b>16,467</b>	<b>62</b>	<b>18,561</b>	<b>224</b>	<b>66,853</b>
Grand Outlet Riviera Maya	-	-	-	-	37	8,055	30	9,929	67	17,984
<b>Total portafolio en desarrollo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>8,055</b>	<b>30</b>	<b>9,929</b>	<b>67</b>	<b>17,984</b>
<b>Total portafolio</b>	<b>43</b>	<b>11,063</b>	<b>52</b>	<b>20,762</b>	<b>104</b>	<b>24,522</b>	<b>92</b>	<b>28,490</b>	<b>291</b>	<b>84,837</b>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2023



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 4T23 y 2023:

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>		
		4T23	4T23	4T22	Var. %	4T23	4T22	Var. %	4T23	4T22	Var. %	4T23	4T22	Var. %	4T23	4T22
<b>Propiedades estabilizadas</b>																
<b>Uso comercial</b>																
City Walk	100%	5,251	4,502	17%	6,960	5,928	17%	3,941	4,832	(18%)	3,941	4,832	(18%)	489	484	1%
Explanada Culiacán	71%	17,196	12,668	36%	23,976	18,866	27%	7,334	5,856	25%	7,334	5,856	25%	281	295	(5%)
Explanada Pachuca	80%	29,553	25,334	17%	42,686	36,927	16%	26,540	24,676	8%	26,540	24,676	8%	277	282	(2%)
Explanada Puebla	93%	38,772	29,821	30%	52,985	43,611	21%	33,528	37,751	(11%)	33,528	37,751	(11%)	243	245	(0.7%)
Forum Buenavista	97%	98,274	85,683	15%	138,840	120,451	15%	116,914	110,409	6%	116,914	110,409	6%	359	338	6%
Forum Coatzacoalcos	82%	19,594	14,325	37%	32,347	27,303	18%	20,078	20,912	(4%)	20,039	20,456	(4%)	262	213	23%
Forum Cuernavaca	89%	30,365	21,917	39%	44,260	34,420	29%	30,024	24,091	25%	30,024	24,091	25%	299	313	(5%)
Forum Culiacán	92%	50,925	47,982	6%	87,516	70,163	25%	73,851	56,466	31%	73,851	56,466	31%	447	421	6%
La Isla Acapulco	68%	5,572	12,341	(55%)	8,121	20,075	(60%)	5,014	11,963	(58%)	4,212	10,049	(58%)	253	233	9%
La Isla Mérida	91%	34,247	24,981	37%	48,481	39,680	22%	24,544	21,012	17%	24,544	21,012	17%	340	335	2%
Paseo Querétaro	92%	43,951	37,937	16%	66,778	58,090	15%	48,042	44,720	7%	48,042	44,720	7%	313	307	2%
<b>Subtotal comercial</b>	<b>88%</b>	<b>373,700</b>	<b>317,490</b>	<b>18%</b>	<b>552,950</b>	<b>475,513</b>	<b>16%</b>	<b>389,810</b>	<b>362,688</b>	<b>7%</b>	<b>378,969</b>	<b>350,318</b>	<b>8%</b>	<b>316</b>	<b>307</b>	<b>3%</b>
<b>Uso oficinas</b>																
Torre E3	72%	28,344	35,433	(20%)	36,654	43,978	(17%)	27,249	37,729	(28%)	27,249	37,729	(28%)	525	561	(6%)
<b>Subtotal oficinas</b>	<b>72%</b>	<b>28,344</b>	<b>35,433</b>	<b>(20%)</b>	<b>36,654</b>	<b>43,978</b>	<b>(17%)</b>	<b>27,249</b>	<b>37,729</b>	<b>(28%)</b>	<b>27,249</b>	<b>37,729</b>	<b>(28%)</b>	<b>525</b>	<b>561</b>	<b>(6%)</b>
<b>Uso mixto</b>																
Capital Reforma	97%	77,366	63,322	22%	105,267	82,590	27%	92,655	58,925	57%	92,655	58,925	57%	491	528	(7%)
Masaryk 111	88%	37,953	44,204	(14%)	47,707	53,874	(11%)	40,545	43,703	(7%)	40,545	43,703	(7%)	565	597	(5%)
Masaryk 169	79%	8,496	4,269	99%	10,816	5,051	114%	8,344	1,590	425%	8,344	1,590	425%	694	775	(10%)
Paseo Arcos Bosques	80%	108,896	89,462	22%	161,630	135,379	19%	127,113	111,029	14%	63,556	55,514	14%	555	600	(7%)
Paseo Interlomas	88%	108,670	79,345	37%	163,571	119,555	37%	130,448	104,806	24%	65,224	52,403	24%	335	339	(1%)
<b>Subtotal mixto</b>	<b>87%</b>	<b>341,381</b>	<b>280,604</b>	<b>22%</b>	<b>488,991</b>	<b>396,449</b>	<b>23%</b>	<b>399,105</b>	<b>320,052</b>	<b>25%</b>	<b>270,324</b>	<b>212,135</b>	<b>27%</b>	<b>449</b>	<b>474</b>	<b>(5%)</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>87%</b>	<b>743,425</b>	<b>633,526</b>	<b>17%</b>	<b>1,078,595</b>	<b>915,939</b>	<b>18%</b>	<b>816,164</b>	<b>720,469</b>	<b>13%</b>	<b>676,542</b>	<b>600,182</b>	<b>13%</b>	<b>371</b>	<b>377</b>	<b>(2%)</b>
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(1,969)	(2,401)	(18%)	(1,969)	(2,401)	(18%)	(1,772)	(2,161)	(18%)	-	-	-
<b>Total portafolio</b>	<b>87%</b>	<b>743,425</b>	<b>633,526</b>	<b>17%</b>	<b>1,076,626</b>	<b>913,539</b>	<b>18%</b>	<b>814,195</b>	<b>718,068</b>	<b>13%</b>	<b>674,770</b>	<b>598,021</b>	<b>13%</b>	<b>371</b>	<b>377</b>	<b>(2%)</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>		
		4T23	2023	2022	Var. %	2023	2022	Var. %	2023	2022	Var. %	2023	2022	Var. %	4T23	4T22
<b>Propiedades estabilizadas</b>																
<b>Uso comercial</b>																
City Walk	100%	17,698	14,983	18%	23,429	20,008	17%	17,067	16,171	6%	17,067	16,171	6%	489	484	1%
Explanada Culiacán	71%	65,842	56,408	17%	92,632	79,680	16%	48,476	39,330	23%	48,476	39,330	23%	281	295	(5%)
Explanada Pachuca	80%	114,090	99,586	15%	162,691	147,519	10%	122,888	114,727	7%	122,888	114,727	7%	277	282	(2%)
Explanada Puebla	93%	137,219	108,814	26%	195,699	165,311	18%	148,589	136,648	9%	148,589	136,648	9%	243	245	(0.7%)
Forum Buenavista	97%	382,192	330,130	16%	548,532	480,444	14%	482,080	436,784	10%	482,080	436,784	10%	359	338	6%
Forum Coatzacoalcos	82%	70,937	57,291	24%	123,555	106,830	16%	83,139	76,412	9%	41,569	38,206	9%	262	213	23%
Forum Cuernavaca	89%	113,518	85,231	33%	169,964	132,092	29%	131,904	101,801	30%	131,904	101,801	30%	299	313	(5%)
Forum Culiacán	92%	199,294	189,763	5%	326,572	299,128	9%	282,845	260,908	8%	282,845	260,908	8%	447	421	6%
La Isla Acapulco	68%	53,482	54,541	(2%)	91,123	96,048	(5%)	59,627	61,777	(3%)	50,087	51,893	(3%)	253	233	9%
La Isla Mérida	91%	126,470	92,038	37%	196,347	149,344	31%	121,626	90,965	34%	121,626	90,965	34%	340	335	2%
Paseo Querétaro	92%	167,751	143,075	17%	257,222	219,234	17%	194,726	167,046	17%	194,726	167,046	17%	313	307	2%
<b>Subtotal comercial</b>	<b>88%</b>	<b>1,448,492</b>	<b>1,231,861</b>	<b>18%</b>	<b>2,187,767</b>	<b>1,895,639</b>	<b>15%</b>	<b>1,692,965</b>	<b>1,502,568</b>	<b>13%</b>	<b>1,641,856</b>	<b>1,454,478</b>	<b>13%</b>	<b>316</b>	<b>307</b>	<b>3%</b>
<b>Uso oficinas</b>																
Torre E3	72%	123,608	133,713	(8%)	156,781	167,785	(7%)	123,881	140,808	(12%)	123,881	140,808	(12%)	525	561	(6%)
<b>Subtotal oficinas</b>	<b>72%</b>	<b>123,608</b>	<b>133,713</b>	<b>(8%)</b>	<b>156,781</b>	<b>167,785</b>	<b>(7%)</b>	<b>123,881</b>	<b>140,808</b>	<b>(12%)</b>	<b>123,881</b>	<b>140,808</b>	<b>(12%)</b>	<b>525</b>	<b>561</b>	<b>(6%)</b>
<b>Uso mixto</b>																
Capital Reforma	97%	323,481	287,179	13%	427,982	369,048	16%	367,272	300,695	22%	367,272	300,695	22%	491	528	(7%)
Masaryk 111	88%	163,324	176,152	(7%)	201,451	212,980	(5%)	169,957	179,930	(6%)	169,957	179,930	(6%)	565	597	(5%)
Masaryk 169	79%	29,221	12,774	129%	37,486	14,706	155%	29,621	8,309	256%	29,621	8,309	256%	694	775	(10%)
Paseo Arcos Bosques	80%	446,426	414,754	8%	640,357	575,731	11%	517,255	471,867	10%	258,627	235,933	10%	555	600	(7%)
Paseo Interlomas	88%	424,753	371,746	14%	646,505	558,521	16%	537,636	465,050	16%	268,818	232,525	16%	335	339	(1%)
<b>Subtotal mixto</b>	<b>87%</b>	<b>1,387,206</b>	<b>1,262,604</b>	<b>10%</b>	<b>1,953,782</b>	<b>1,730,986</b>	<b>13%</b>	<b>1,621,741</b>	<b>1,425,851</b>	<b>14%</b>	<b>1,094,296</b>	<b>957,392</b>	<b>14%</b>	<b>449</b>	<b>474</b>	<b>(5%)</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>87%</b>	<b>2,959,306</b>	<b>2,628,178</b>	<b>13%</b>	<b>4,298,329</b>	<b>3,794,410</b>	<b>13%</b>	<b>3,438,588</b>	<b>3,069,227</b>	<b>12%</b>	<b>2,860,033</b>	<b>2,552,678</b>	<b>12%</b>	<b>371</b>	<b>377</b>	<b>(2%)</b>
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(22,224)	(3,044)	630%	(22,224)	(3,044)	630%	(20,248)	(1,935)	947%	-	-	-
<b>Total portafolio</b>	<b>87%</b>	<b>2,959,306</b>	<b>2,628,178</b>	<b>13%</b>	<b>4,276,105</b>	<b>3,791,366</b>	<b>13%</b>	<b>3,416,364</b>	<b>3,066,183</b>	<b>11%</b>	<b>2,839,784</b>	<b>2,550,743</b>	<b>11%</b>	<b>371</b>	<b>377</b>	<b>(2%)</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 total operativo del portafolio:

Composición del ingreso total	4T23	4T22	2023	2022
Renta fija	69.2%	69.5%	69.4%	69.7%
Renta variable	1.9%	2.6%	3.5%	3.3%
Premios (guantes)	1.6%	0.0%	0.8%	1.0%
Estacionamiento	4.4%	4.9%	4.7%	4.9%
Mantenimiento y publicidad	14.6%	15.6%	15.0%	15.5%
Servicios y otros	8.3%	7.5%	6.6%	5.5%
<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 4T23, 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	15.9%	17.5%
Entretenimiento y deportes	30.1%	16.3%
Restaurantes	9.6%	15.8%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.3%	7.2%
Comida rápida	3.1%	6.7%
Vestimenta y calzado deportivo	3.6%	6.1%
Tiendas departamentales	14.1%	6.1%
Telefonía celular y comunicaciones	2.2%	4.9%
Salud y belleza	2.1%	4.7%
Hogar y decoración	3.9%	4.5%
Servicios	3.3%	4.1%
Calzado dama y caballero	1.3%	2.5%
Tiendas de autoservicio	4.3%	1.5%
Otros	1.4%	1.1%
Vestimenta infantil y jugueterías	0.7%	1.1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

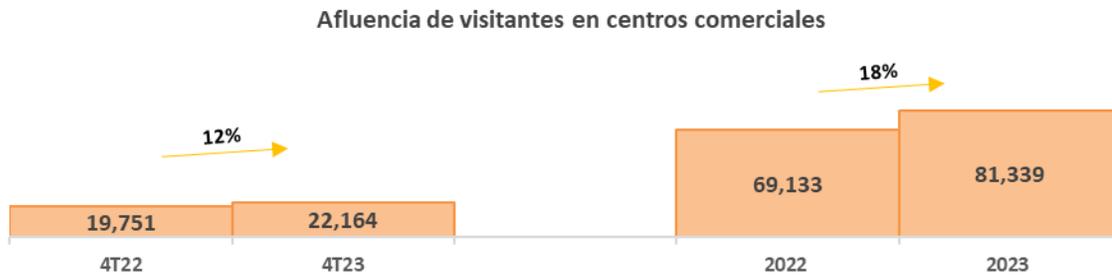
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija:

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.9%
Cinemex	2.3%
El Palacio de Hierro	1.7%
Unifin	1.7%
Grupo Axo	1.7%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.3%
Kavak	1.1%
Chubb	1.1%
Grupo Alsea	1.1%
<b>Total</b>	<b>16.3%</b>



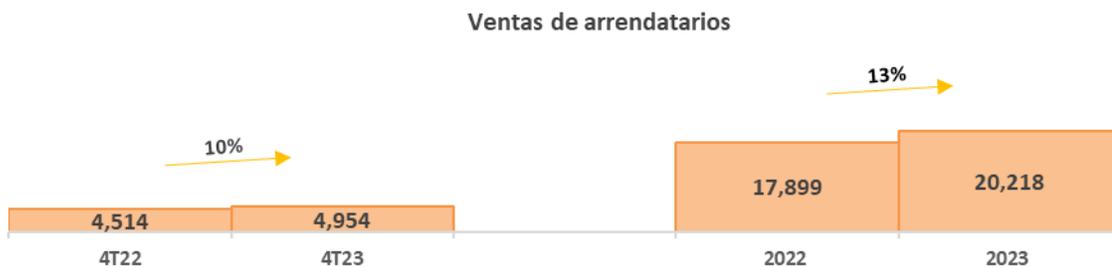
### Número de visitantes

Durante el 4T23, la afluencia en las propiedades del portafolio en operación registró 22 millones de visitantes, un incremento de 12% comparado con el mismo periodo del año anterior.



### Ventas de arrendatarios

Durante el 4T23, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 4,954 millones, un incremento de 10% comparado con el 4T22.



### Ingreso por renta fija

Al término del 4T23, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 371.

Los ingresos por renta fija en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 743 millones en el 4T23, mismos que fueron superiores en 17% comparado con el 4T22. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 78% en pesos mexicanos y 22% 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 2023:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2024	451	109,043 m <sup>2</sup>	14.6%
2025	418	136,690 m <sup>2</sup>	18.3%
2026	363	107,077 m <sup>2</sup>	14.4%
2027	289	134,244 m <sup>2</sup>	18.0%
2028	166	74,992 m <sup>2</sup>	10.1%
+ 2029	188	183,350 m <sup>2</sup>	24.6%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2024 se concentra un vencimiento de contratos de 15% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de diciembre 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 2023:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2024	421	95,071 m <sup>2</sup>	16.6%
2025	371	109,399 m <sup>2</sup>	19.1%
2026	322	83,162 m <sup>2</sup>	14.5%
2027	245	83,201 m <sup>2</sup>	14.5%
2028	143	54,266 m <sup>2</sup>	9.5%
+ 2029	164	148,090 m <sup>2</sup>	25.8%
<b>Total Comercial</b>	<b>1,666</b>	<b>573,188 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
2024	30	13,973 m <sup>2</sup>	8.1%
2025	47	27,291 m <sup>2</sup>	15.8%
2026	41	23,915 m <sup>2</sup>	13.9%
2027	44	51,044 m <sup>2</sup>	29.6%
2028	23	20,726 m <sup>2</sup>	12.0%
+ 2029	24	35,260 m <sup>2</sup>	20.5%
<b>Total Oficinas</b>	<b>209</b>	<b>172,208 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



## Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 4T23:

Propiedades	1T23		2T23		3T23		4T23		2023	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )						
Paseo Interlomas	12	2,512	12	3,863	7	980	8	4,175	39	11,530
Paseo Arcos Bosques	7	2,535	7	1,602	8	2,667	5	2,295	27	9,099
Forum Cuernavaca	5	2,101	5	748	7	4,232	4	505	21	7,585
La Isla Mérida	4	1,386	8	2,685	6	1,765	4	664	22	6,499
Capital Reforma	2	3,299	1	160	1	357	4	1,124	8	4,940
Explanada Culliacán	4	815	3	651	4	2,807	5	395	16	4,668
Paseo Querétaro	4	431	4	783	5	1,026	8	1,493	21	3,733
Forum Coatzacoalcos	1	59	1	2,301	1	147	5	1,155	8	3,663
Explanada Puebla	7	374	6	780	5	2,069	2	204	20	3,427
Forum Culliacán	1	94	3	649	3	187	5	2,333	12	3,263
Forum Buenavista	6	725	3	175	7	1,208	2	420	18	2,528
Masaryk 169	1	1,288	-	-	1	507	-	-	2	1,795
La Isla Acapulco	3	267	6	726	2	78	-	-	11	1,072
Explanada Pachuca	4	371	4	292	3	105	2	200	13	968
Masaryk 111	1	120	-	-	-	-	1	825	2	945
City Walk	-	-	1	56	-	-	-	-	1	56
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>62</b>	<b>16,377</b>	<b>64</b>	<b>15,472</b>	<b>60</b>	<b>18,135</b>	<b>55</b>	<b>15,787</b>	<b>241</b>	<b>65,771</b>
Grand Outlet Riviera Maya	11	4,127	19	4,593	22	3,628	5	1,689	57	14,037
<b>Total portafolio en desarrollo</b>	<b>11</b>	<b>4,127</b>	<b>19</b>	<b>4,593</b>	<b>22</b>	<b>3,628</b>	<b>5</b>	<b>1,689</b>	<b>57</b>	<b>14,037</b>
<b>Total portafolio</b>	<b>73</b>	<b>20,504</b>	<b>83</b>	<b>20,065</b>	<b>82</b>	<b>21,763</b>	<b>60</b>	<b>17,476</b>	<b>298</b>	<b>79,808</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 4T23 <sup>1</sup>	Capex por invertir al 4T23 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
<b>Uso comercial</b>						
Grand Outlet Riviera Maya	60,136 m <sup>2</sup>	Ps. 2,269,249	Ps. 2,034,713	Ps. 234,536	99.5%	Primer semestre de 2024
Paseo Metepec	55,114 m <sup>2</sup>	Ps. 2,735,000	Ps. 2,165,493	Ps. 569,507	75%	Segundo semestre de 2026
<b>Subtotal comercial</b>	<b>115,250 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 5,004,249</b>	<b>Ps. 4,200,206</b>	<b>Ps. 804,043</b>	<b>87%</b>	
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	82,439 m <sup>2</sup>	Ps. 5,917,288	Ps. 5,515,720	Ps. 401,568	86%	Primer semestre de 2025
<b>Subtotal residencial</b>	<b>82,439 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 5,917,288</b>	<b>Ps. 5,515,720</b>	<b>Ps. 401,568</b>	<b>86%</b>	
<b>Total</b>	<b>197,688 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 10,921,537</b>	<b>Ps. 9,715,925</b>	<b>Ps. 1,205,612</b>	<b>87%</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 95,716 m<sup>2</sup> de ABR y ABV firmada, lo que representa 67% del ABR y ABV total.

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

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas	%	Superficie Total Rentable (m <sup>2</sup> )	Total superficie firmada (m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>						
Grand Outlet Riviera Maya	183	138	75%	60,136 m <sup>2</sup>	41,737 m <sup>2</sup>	69%
<b>Subtotal comercial</b>	<b>183</b>	<b>138</b>	<b>75%</b>	<b>60,136 m<sup>2</sup></b>	<b>41,737 m<sup>2</sup></b>	<b>69%</b>
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	104	66	63%	82,439 m <sup>2</sup>	53,979 m <sup>2</sup>	65%
<b>Subtotal residencial</b>	<b>104</b>	<b>66</b>	<b>63%</b>	<b>82,439 m<sup>2</sup></b>	<b>53,979 m<sup>2</sup></b>	<b>65%</b>
<b>Total</b>	<b>287</b>	<b>204</b>	<b>71%</b>	<b>142,574 m<sup>2</sup></b>	<b>95,716 m<sup>2</sup></b>	<b>67%</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 60,136 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 2023, el 69% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: BCBG Maxazria, Banana Outlet, BBW, I Shop, Armani Outlet, Armani Exchange, American Eagle, Hackett, Lacoste, Carolina Herrera, Purificación García, Hugo Boss, Adolfo Domínguez, Zegna y Emenegildo Zegna, Faconnable, True Religion, Original Penguin, Tommy Hilfiger, Adidas, Nike, Levi's, Dolce & Gabbana, Pandora, Carter's, Diesel, GAP, Psycho Bunny y Reebok. 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	60,136 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 2,034,713
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 2023	Al 31 de diciembre 2023
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	100%	100%
Instalaciones y Equipos	24%	97%	98%
Acabados y Fachadas	17%	100%	100%
Avance de Obra	100%	99.2%	99.5%



**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.

Cero5Cien constará de 104 residencias, al 31 de diciembre de 2023 se tenía un avance de 66 unidades firmadas, lo que representa el 65% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2025.



Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	82,439 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 5,917,288
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 5,515,720
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 2023	Al 31 de diciembre 2023
Excavación y Cimentación	10%	98%	98%
Obra Civil	34%	94%	94%
Instalaciones y Equipos	16%	82%	83%
Acabados y Fachadas	40%	75%	78%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>84.6%</b>	<b>86.2%</b>



## Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2023	Diciembre 2022	Variación
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	393,177	712,607	(45%)
Efectivo restringido	667,729	759,314	(12%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	700,918	728,434	(4%)
Descuentos por amortizar (contingencia)	121,254	290,246	(58%)
Inventarios inmobiliarios	1,264,582	860,009	47%
Impuestos acreditables	2,391,817	2,437,888	(2%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	338,814	272,858	24%
Partes relacionadas	807,073	753,024	7%
Activos disponibles para su venta	0	391,000	(100%)
<b>Total activo circulante</b>	<b>6,685,364</b>	<b>7,205,380</b>	<b>(7%)</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	63,646,222	59,541,775	7%
Inventarios inmobiliarios	2,808,302	2,773,211	1%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	484,604	507,352	(4%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	215,770	326,426	(34%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	630,026	1,044,430	(40%)
Instrumentos financieros derivados	0	4,165	(100%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,551,030	2,622,946	(3%)
Activos por derecho de uso	642,342	661,555	(3%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	181,380	264,350	(31%)
<b>Total activo no circulante</b>	<b>71,159,676</b>	<b>67,746,210</b>	<b>5%</b>
<b>Total activo</b>	<b>77,845,040</b>	<b>74,951,590</b>	<b>4%</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores	490,545	441,017	11%
Porción circulante de préstamos bancarios	782,062	595,405	31%
Certificados Bursátiles	116,253	65,572	77%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,538,321	1,350,453	14%
Partes relacionadas	126,434	117,084	8%
Anticipo de seguros	97,014	0	100%
Acreedores por contrato de arrendamiento	80,511	80,072	0.5%
Impuesto por pagar	1,792,157	1,437,991	25%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>5,023,297</b>	<b>4,087,594</b>	<b>23%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	16,337,831	17,973,941	(9%)
Certificados bursátiles	10,345,124	9,863,508	5%
Provisión y beneficios a los empleados	38,446	31,111	24%
Acreedores por contrato de arrendamiento	870,148	903,995	(4%)
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	853,746	791,131	8%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,887,057	9,997,329	9%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>39,841,560</b>	<b>40,070,223</b>	<b>(0.6%)</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>44,864,857</b>	<b>44,157,817</b>	<b>2%</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	17,798,631	16,157,306	10%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>27,748,451</b>	<b>26,107,126</b>	<b>6%</b>
Participación no controladora	5,231,732	4,686,647	12%
<b>Total del capital contable</b>	<b>32,980,183</b>	<b>30,793,773</b>	<b>7%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>77,845,040</b>	<b>74,951,590</b>	<b>4%</b>



## Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T23	4T22	Variación	2023	2022	Variación
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento y premios	880,601	768,539	15%	3,508,577	3,233,136	9%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(31,647)	(64,855)	(51%)	(167,527)	(288,468)	(42%)
Ingresos por mantenimiento y publicidad	154,045	137,556	12%	618,659	573,225	8%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(713)	(1,550)	(54%)	(3,201)	(8,646)	(63%)
Ingresos por servicios en inmuebles propios	134,206	112,874	19%	459,829	396,961	16%
Ingresos por servicios inmobiliarios	4,214	3,580	18%	15,286	13,074	17%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,140,706</b>	<b>956,144</b>	<b>19%</b>	<b>4,431,623</b>	<b>3,919,282</b>	<b>13%</b>
Ingresos por ejecución de obra a terceros	9	5,367	(99.8%)	4,965	8,597	(42%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	227,253	164,681	38%	574,418	912,457	(37%)
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>227,262</b>	<b>170,048</b>	<b>34%</b>	<b>579,383</b>	<b>921,054</b>	<b>(37%)</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,367,968</b>	<b>1,126,192</b>	<b>21%</b>	<b>5,011,006</b>	<b>4,840,336</b>	<b>4%</b>
Costo por ejecución de obra a terceros	138	(5,142)	103%	(4,819)	(8,372)	(42%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(336,738)	(328,218)	3%	(634,230)	(901,599)	(30%)
<b>Total costos</b>	<b>(336,600)</b>	<b>(333,360)</b>	<b>1%</b>	<b>(639,049)</b>	<b>(909,971)</b>	<b>(30%)</b>
Gastos por servicios inmobiliarios	(1,731)	(2,989)	(42%)	(6,011)	(6,769)	(11%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(329,759)	(268,917)	23%	(1,116,575)	(967,288)	15%
Gastos por servicios de administración	(97,155)	(99,886)	(3%)	(262,452)	(251,527)	4%
Estimación de cuentas incobrables	(63,884)	7,939	905%	(63,884)	7,939	905%
Amortización y depreciación	(25,280)	(29,328)	(14%)	(102,004)	(119,016)	(14%)
Otros ingresos (gastos) Netos	(60,919)	(56,851)	7%	(95,097)	(363,347)	(74%)
<b>Total de gastos</b>	<b>(578,728)</b>	<b>(450,032)</b>	<b>29%</b>	<b>(1,646,023)</b>	<b>(1,700,008)</b>	<b>(3%)</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(915,328)</b>	<b>(783,392)</b>	<b>17%</b>	<b>(2,285,072)</b>	<b>(2,609,979)</b>	<b>(12%)</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>452,640</b>	<b>342,800</b>	<b>32%</b>	<b>2,725,934</b>	<b>2,230,357</b>	<b>22%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	602,195	300,649	100%	2,368,404	695,172	241%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	7,221	13,780	(48%)	45,679	48,166	(5%)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,062,056</b>	<b>657,229</b>	<b>62%</b>	<b>5,140,017</b>	<b>2,973,695</b>	<b>73%</b>
Ingresos financieros	30,168	505,073	(94%)	143,837	580,399	(75%)
Gastos financieros	(791,307)	(837,298)	(5%)	(2,915,862)	(3,070,772)	(5%)
Efecto Cambiario neto	224,458	313,464	(28%)	854,450	343,632	149%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(536,681)</b>	<b>(18,761)</b>	<b>2,761%</b>	<b>(1,917,575)</b>	<b>(2,146,741)</b>	<b>(11%)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>525,375</b>	<b>638,468</b>	<b>(18%)</b>	<b>3,222,442</b>	<b>826,954</b>	<b>290%</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(293,227)	149,358	(296%)	(961,644)	(104,891)	817%
Impuestos a la utilidad causado	(162,717)	(140,503)	16%	(162,717)	(140,503)	16%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>69,431</b>	<b>647,323</b>	<b>(89%)</b>	<b>2,098,081</b>	<b>581,560</b>	<b>261%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>						
Participación controladora	(35,375)	546,985	(106%)	1,641,325	183,121	796%
Participación no controladora	104,806	100,338	4%	456,756	398,439	15%
	<b>69,431</b>	<b>647,323</b>	<b>(89%)</b>	<b>2,098,081</b>	<b>581,560</b>	<b>261%</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 2023 y 31 de diciembre de 2022.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

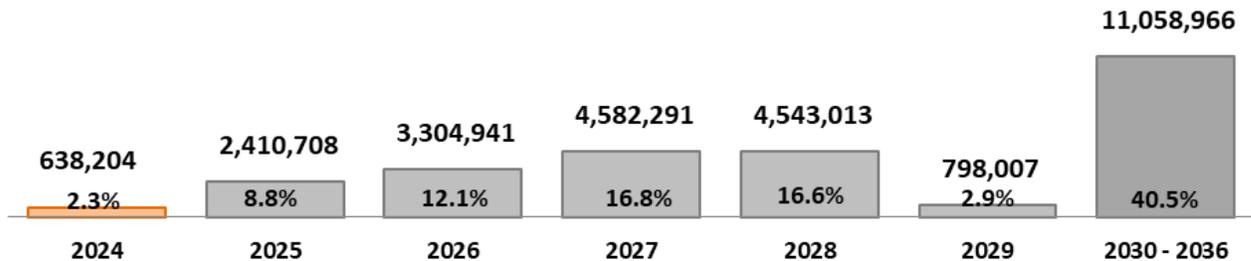
Conciliación NOI - EBITDA	4T23	4T22	Variación	2023	2022	Variación
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>452,640</b>	<b>342,800</b>	<b>32%</b>	<b>2,725,934</b>	<b>2,230,357</b>	<b>22%</b>
<b>Menos</b>						
Ingresos por ejecución de obra de terceros <sup>1</sup>	9	5,367	(100%)	4,965	8,597	(42%)
Otros ingresos (gastos)	(60,919)	(56,851)	7%	(95,097)	(363,347)	(74%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	12,269	6,391	92%	40,416	30,419	33%
<b>Más</b>						
Costo por ejecución de obra terceros <sup>1</sup>	(138)	5,142	(103%)	4,819	8,372	(42%)
Amortización y depreciación	25,280	29,328	(14%)	102,004	119,016	(14%)
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	32,347	27,303	18%	123,555	106,830	16%
<b>EBITDA</b>	<b>558,770</b>	<b>449,666</b>	<b>24%</b>	<b>3,006,028</b>	<b>2,788,907</b>	<b>8%</b>
<b>Menos</b>						
Gasto corporativo	(145,940)	(104,866)	39%	(350,524)	(288,134)	22%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	(109,485)	(163,537)	(33%)	(59,812)	10,858	(651%)
<b>NOI</b>	<b>814,195</b>	<b>718,068</b>	<b>13%</b>	<b>3,416,364</b>	<b>3,066,183</b>	<b>11%</b>
<b>Menos</b>						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	139,425	120,047	16%	576,579	515,440	12%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>674,770</b>	<b>598,021</b>	<b>13%</b>	<b>2,839,784</b>	<b>2,550,743</b>	<b>11%</b>
<b>Más</b>						
Gasto corporativo	(145,940)	(104,866)	39%	(350,524)	(288,134)	22%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	(109,485)	(163,537)	(33%)	(59,812)	10,858	(651%)
<b>EBITDA proporcional ajustado</b>	<b>419,345</b>	<b>329,619</b>	<b>27%</b>	<b>2,429,449</b>	<b>2,273,467</b>	<b>7%</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	4T23	3T23	Var. %
Deuda consolidada total <sup>1*</sup>	Ps. 27,336,129	Ps. 27,493,300	(0.6%)
Deuda consolidada total en pesos <sup>1*</sup>	Ps. 21,415,312	Ps. 21,290,894	0.6%
Deuda consolidada total en dólares <sup>1*</sup>	Usd. 350,479	Usd. 352,019	(0.4%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>1*</sup>	Ps. 25,156,019	Ps. 25,240,532	(0.3%)
Relación Prestamo Valor <sup>2</sup>	35.4%	36.1%	(2%)
% En moneda local (Ps.)	78.3%	77.4%	1%
% En moneda extranjera (DlIs.)	21.7%	22.6%	(4%)

\* 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
Grupo GICSA	31-ene-25	50,000,000	-	19%	-	100%	50,000,000	-
Capital Reforma	02-jun-25	-	103,464,567	SOFR 1M	2.46448	100%	-	103,464,567
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	148,764,438	SOFR 1M	3.46448	50%	-	74,382,219
Paseo Interlomas	15-dic-27	1,847,067,621	-	TIIE 28 días	3.50	50%	923,533,810	-
<b>Subtotal crédito simple</b>		<b>1,897,067,621</b>	<b>252,229,005</b>			<b>65%</b>	<b>973,533,810</b>	<b>177,846,786</b>
Explanada Culiacán	10-jul-28	498,429,198	-	TIIE 28 días	4.00	100%	498,429,198	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,271,150,595	-	TIIE 91 días	3.00	100%	1,271,150,595	-
<b>Subtotal créditos en construcción</b>		<b>1,769,579,793</b>	-			<b>100%</b>	<b>1,769,579,793</b>	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,074,000,000	-	9.50%	-	100%	7,074,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	98,250,000	4.80%	-	100%	-	98,250,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	421,472,850	-	9.90%	-	100%	421,472,850	-
<b>Subtotal colocaciones internacionales</b>		<b>7,495,472,850</b>	<b>98,250,000</b>			<b>100%</b>	<b>7,495,472,850</b>	<b>98,250,000</b>
GICSA 19	24-mar-27	1,666,087,081	-	8.00%	-	100%	1,666,087,081	-
GICSA 15	01-dic-27	547,347,752	-	9.00%	-	100%	547,347,752	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,861,614,614	-	9.48%	-	100%	2,861,614,614	-
GICSA 17	08-dic-28	876,003,947	-	9.00%	-	100%	876,003,947	-
GICSA 16U	16-oct-30	4,302,138,465	-	9.48%	-	100%	4,302,138,465	-
<b>Subtotal certificados bursátiles</b>		<b>10,253,191,858</b>	-			<b>100%</b>	<b>10,253,191,858</b>	-
<b>Deuda consolidada total</b>		<b>21,415,312,122</b>	<b>350,479,005</b>			<b>92%</b>	<b>20,491,778,311</b>	<b>276,096,786</b>
Total ajustes por valuación contable		333,726,347	(5,288,048)	-	-	98%	338,761,357	(5,410,215)
<b>Deuda financiera consolidada total</b>		<b>21,749,038,468</b>	<b>345,190,956</b>			<b>92%</b>	<b>20,830,539,668</b>	<b>270,686,571</b>

GICSA cerró el 4T23 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 27,581 millones y un total de activos de Ps. 77,845 millones y en consecuencia un LTV de 35%. El 29% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 71% a tasa fija.



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 4T23, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 393 millones, lo que representa un decremento de 45% comparado con los Ps. 713 millones al cierre del 2022. La variación fue generada principalmente por inversiones en las propiedades en desarrollo.

#### Descuentos por amortizar contingencia.

Al 4T23, el saldo fue Ps. 121 millones, lo que representa un decremento de 58% comparado con los Ps. 290 millones al cierre del 2022. Esto derivado de los Ps. 170 millones reconocidos en el estado de resultados durante el 2023.

#### 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 julio del 2023, motivo por el cual esta cuenta se elimina.

#### Propiedades de inversión.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 63,646 millones, lo que representa un incremento de 7% 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

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

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 1,538 millones, lo que representa un incremento de 14% comparado con los Ps. 1,350 millones al cierre del 2022, esto se debió principalmente a la aportación de recursos por parte de Liverpool para la construcción del centro comercial Paseo Metepec.

#### Anticipos de seguros.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 97 millones. Este rubro se origina por los montos recibidos para la reconstrucción del centro comercial “La Isla Acapulco”, debido a los daños ocasionados por el Huracán Otis.

#### Préstamos bancarios a largo plazo.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 16,338 millones, lo que representa un decremento de 9% comparado con los Ps. 17,974 millones al cierre del 2022, esto por el pago ordinario de capital en créditos bancarios y efectos del tipo de cambio.

#### Utilidad acumulada.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 17,799 millones, lo que representa un incremento de 10% comparado con los Ps. 16,157 millones al cierre del 2022, esto por la utilidad generada en la participación controladora por el año 2023.



## Estado consolidado de resultados integrales

### Principales Rubros de los Ingresos

#### Total ingresos de operación.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 1,141 millones, lo que representa un incremento de 19% comparado con los Ps. 956 millones del 4T22. Esto se debió, principalmente, a la firma de nuevos contratos de arrendamiento, un menor monto de descuentos reconocidos, así como por incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios y publicidad.

#### Total otros ingresos de operación.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 227 millones, lo que representa un incremento de 34% comparado con los Ps. 170 millones del 4T22. Este incremento se debió a un mayor reconocimiento en los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

### Costos y gastos

#### Total de costos y gastos.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 915 millones, lo que representa un incremento de 17% comparado con los Ps. 783 millones del 4T22. Estos rubros tuvieron los siguientes efectos:

El costo al cierre del 4T23, fue de Ps. 337 millones, presentando un incremento de 1%, esto derivado de un mayor avance de obra en el proyectos residencial Cero5Cien y con esto, un aumento en el reconocimiento de sus costos.

Por su parte, los gastos tuvieron un incremento de 29% comparado con el 4T22. Esto derivado de una mayor ocupación y afluencia en las propiedades en operación y por los gastos producidos por el “*soft opening*” de Grand Outlet Riviera Maya.

#### Ingresos financieros.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 30 millones, un decremento de 94% comparado con los Ps. 505 millones del 4T22. Este decremento se debe al reconocimiento en el 4T22, de la reestructura de los instrumentos de capital preferente (Junior notes) realizada en octubre del 2022.

#### Gastos financieros.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 791 millones, un decremento de 5% comparado con los Ps. 837 millones del 4T22. Esta disminución se puede atribuir a la reducción en las tasas de interés, así como a la reducción de capital en créditos bancarios, lo que en conjunto propicia un menor monto de intereses por pagar.

#### Efecto cambiario neto.

Al 4T23, el saldo fue de Ps. 224 millones, lo que representa un decremento de 28% comparado con los Ps. 313 millones del 4T22. 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 Cuarto Trimestre 2023**

**Miércoles 28 de febrero del 2024**

12:00 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\\_nmWNy5a7So2hXJelrarrGw](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_nmWNy5a7So2hXJelrarrGw)

**Para participar vía telefónica, por favor marque:**

+52 558 659 6002 desde México

+1 929 205 6099 desde Estados Unidos (Nueva York)

Código de acceso: 823 1028 6462

## Cobertura de analistas

Actinver	Valentín Mendoza	<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 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 939,756 m<sup>2</sup> y un ABR proporcional de 800,716 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.