

# RESULTADO DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2024



 **EXPLANADA**  
MALL ENTERTAINMENT  
CULIACÁN

## Contacto de Relación con Inversionistas

**Claudia Chávez**

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

**Yinneth Lugo**

+52 (55) 51 48 04 02  
ylugo@gicsa.com.mx

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



SUPER  
BRAND 2024  
TOP



## **GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2024**

Ciudad de México, México a 17 de julio 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 segundo trimestre ("2T24") y de los seis meses ("6M24"), del periodo terminado el 30 de junio de 2024.

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

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

### **Hechos destacados**

#### **Operativos**

- Al término del 2T24, GICSA reportó un total de 996,176 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 851,333 m<sup>2</sup>.
- Durante el 2T24, iniciaron operaciones 55 espacios en arrendamiento que representan 14,952 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio total, un decremento de 28%, comparado con los 20,762 m<sup>2</sup> abiertos en el 2T23.
- Durante el 2T24, se firmaron 63 nuevos contratos que representan 21,786 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio total.
- Al término del 2T24, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 86%, manteniendo el mismo nivel del 2T23.
- Al término del 2T24, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 374.
- Durante el 2T24, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación (mismas propiedades) registró un total de 20 millones, un incremento de 2% comparado con el 2T23.

#### **Financieros**

- El ingreso total del 2T24, fue de Ps. 1,129 millones, lo que representa un incremento de 9% comparado con el 2T23.
- El NOI consolidado y proporcional del 2T24, fue de Ps. 894 millones y Ps. 741 millones, ambos con incrementos de 6%, comparado con el 2T23.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 2T24, fue de Ps. 829 millones y Ps. 676 millones, ambos con incrementos de 5%, comparado con el 2T23.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 2T24 fue de Ps. 27,999 millones y Ps. 25,679 millones, respectivamente, ambos con incrementos de 2%, comparado con el 2T23. El LTV consolidado al cierre del 2T24 fue de 36%.



### **Pipeline**

- Al cierre del 2T24, la comercialización en las propiedades en construcción y estabilización (Grand Outlet Riviera Maya) fue de 31,944 m<sup>2</sup>, lo que representa el 54% 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 38 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.





## Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Me complace saludarlos y compartirles los resultados del segundo trimestre 2024.

Durante el 2T24, nuestros principales indicadores operativos continúan con resultados estables. Las afluencias de visitantes mismas propiedades fueron superiores en 2% respecto al 2T23 y las ventas de nuestros arrendatarios crecieron 3% en el mismo periodo. Por otro lado, la tasa de ocupación del portafolio en operación se mantuvo en 86% y nuestras rentas por metro cuadrado fueron de 374 pesos.

En relación con la comercialización, en el 2T24 se firmaron 63 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 21,786 m<sup>2</sup>, por su parte, iniciaron operaciones 55 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 14,952 m<sup>2</sup>.

Respecto a nuestros principales indicadores financieros, este trimestre presentó resultados con crecimientos moderados. El NOI consolidado y proporcional continuó con incrementos de 6%, comparado con el 2T23, con resultados de Ps. 894 millones y Ps. 741 millones, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional al 2T24 fue de Ps. 829 millones y Ps. 676 millones, con crecimientos de 5%, comparado con el 2T23.

Del lado de desarrollo, continuamos avanzando en la estabilización del centro comercial Grand Outlet Riviera Maya, el cual tuvo su *soft opening* a finales del 2023; respecto a Paseo Metepec, seguimos avanzando en su desarrollo, el cual a la fecha se encuentra con 89% de avance. Finalmente, nuestro proyecto residencial Cero5Cien, se encuentra con un avance de 92% de su construcción.

Continuaremos trabajando de la mano de nuestra estrategia CORR (Cobrar, Operar, Renovar y Rentar) para mejorar paulatinamente nuestros niveles de ocupación y oferta comercial.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

**Abraham Cababie Daniel**  
**Director General de Grupo GICSA**



## Modelo GICSA

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

### Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 18 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 996,176 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía.
3. Las empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

## Resumen de los Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	2T24	2T23	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	996,176	951,172	5%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	851,333	812,207	5%
Porcentaje de participación del ABR total	85.5%	85.4%	0.1%
Tasa de ocupación	86.0%	85.9%	0.2%
Duración promedio de los contratos (años)	3.23	3.54	(9%)
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 374	Ps. 372	0.5%

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	2T24	2T23	Var. %
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup>	Ps. 1,128,859	Ps. 1,040,032	9%
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup> proporcional	Ps. 937,506	Ps. 861,862	9%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 893,991	Ps. 839,885	6%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 740,900	Ps. 696,129	6%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades <sup>2</sup>	79.2%	80.8%	(2%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional <sup>2</sup>	79.0%	80.8%	(2%)
EBITDA	Ps. 828,654	Ps. 785,998	5%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 675,564	Ps. 642,242	5%
EBITDA (sin Cero5Cien)	Ps. 832,473	Ps. 767,177	9%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien)	Ps. 679,383	Ps. 623,421	9%
Deuda consolidada total <sup>3</sup>	Ps. 27,999,069	Ps. 27,366,297	2%
Deuda consolidada total en pesos <sup>3</sup>	Ps. 21,637,776	Ps. 21,322,831	1%
Deuda consolidada total en dólares <sup>3</sup>	Usd. 346,149	Usd. 353,999	(2%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>3</sup>	Ps. 25,678,716	Ps. 25,136,367	2%
LTV <sup>4</sup>	36%	36%	(1%)

<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.

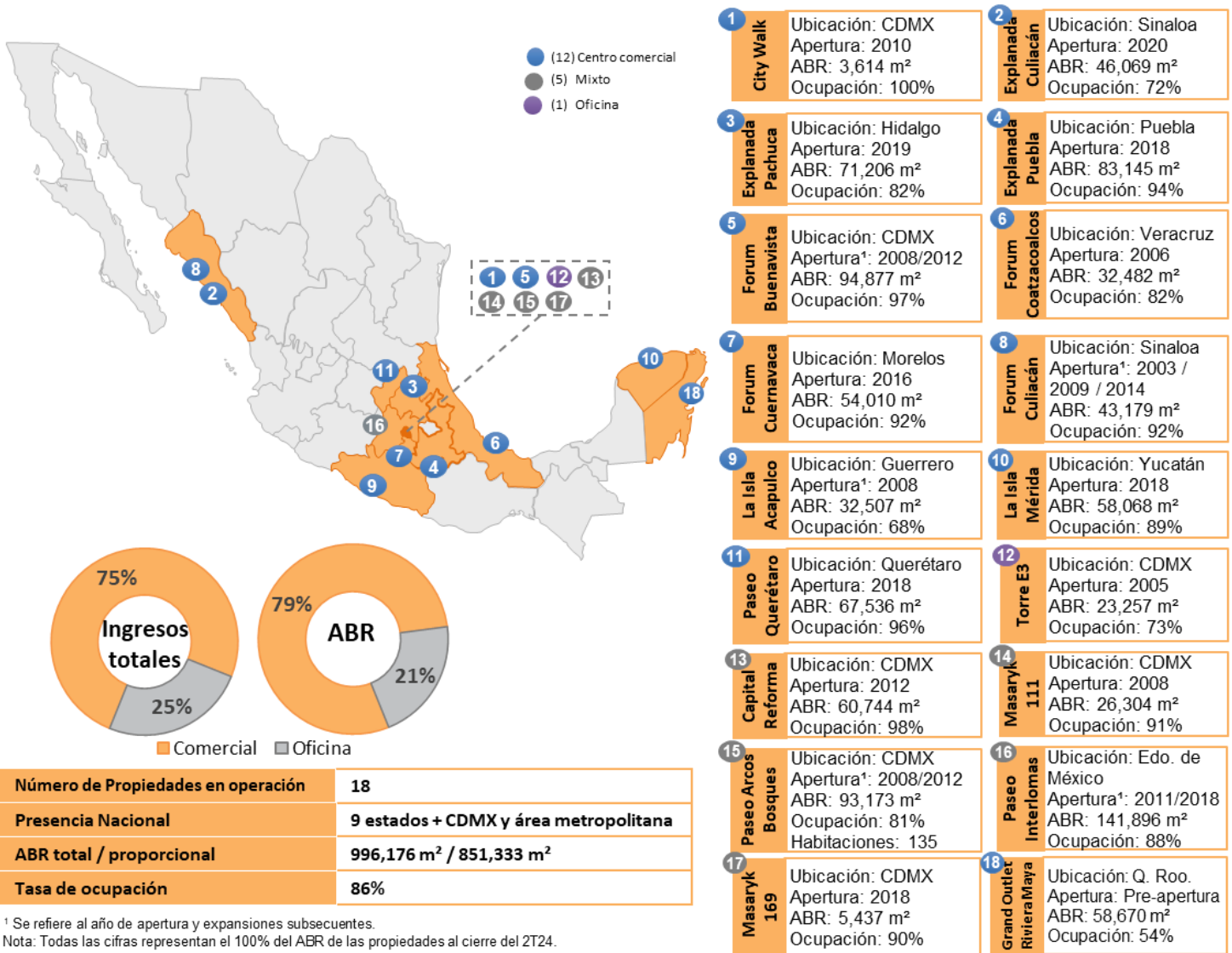


## Portafolio en operación

Al 30 de junio de 2024, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 996,176 m<sup>2</sup> de ABR, equivalentes en doce centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable (ABR) de la Compañía de la siguiente manera: 65% corresponde a propiedades de uso comercial, 33% a propiedades de uso mixto (14% uso comercial y 19% oficinas) y 2% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Riviera Maya y Coatzacoalcos. Al cierre del 2T24, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 86%, 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 junio de 2024:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
<b>Propiedades estabilizadas</b>								
<i>Uso comercial</i>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,614	100%	3,614	0.4%	100%	143
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	46,069	100%	46,069	5%	72%	1,877
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	71,206	100%	71,206	7%	82%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	83,145	100%	83,145	8%	94%	1,206
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%	1,671
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,010	100%	54,010	5%	92%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,179	100%	43,179	4%	92%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,507	84%	27,306	3%	68%	1,757
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	58,068	100%	58,068	6%	89%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,536	100%	67,536	7%	96%	3,163
<b>Subtotal comercial</b>			<b>586,695</b>	<b>96%</b>	<b>565,253</b>	<b>59%</b>	<b>89%</b>	<b>22,895</b>
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	73%	1,618
<b>Subtotal oficinas</b>			<b>23,257</b>	<b>100%</b>	<b>23,257</b>	<b>2%</b>	<b>73%</b>	<b>1,618</b>
<i>Uso mixto</i>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,744	100%	60,744	6%	98%	1,919
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,304	100%	26,304	3%	91%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	1%	90%	218
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,173	50%	46,587	9%	81%	3,384
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	141,896	50%	70,948	14%	88%	5,478
<b>Subtotal mixto</b>			<b>327,554</b>	<b>64%</b>	<b>210,020</b>	<b>33%</b>	<b>88%</b>	<b>11,709</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>			<b>937,507</b>	<b>85%</b>	<b>798,530</b>	<b>94%</b>	<b>88%</b>	<b>36,222</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>								
<i>Uso comercial</i>								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	<i>Pre-apertura</i>	58,670	90%	52,803	6%	54%	2,304
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>58,670</b>	<b>90%</b>	<b>52,803</b>	<b>6%</b>	<b>54%</b>	<b>2,304</b>
<b>Total portafolio en operación</b>			<b>996,176</b>	<b>85%</b>	<b>851,333</b>	<b>100%</b>	<b>86%</b>	<b>38,526</b>

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 2T24 y 6M24:

Propiedades	1T24		2T24		6M24	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )
Paseo Arcos Bosques	4	2,577	7	2,171	11	4,747
Forum Culiacán	1	2,805	3	431	4	3,237
Paseo Querétaro	4	1,752	5	1,354	9	3,106
Explanada Culiacán	3	2,365	2	554	5	2,919
Paseo Interlomas	7	1,603	6	710	13	2,313
Forum Buenavista	4	463	5	1,780	9	2,243
Masaryk 111	-	-	2	1,875	2	1,875
Forum Coatzacoalcos	1	58	5	1,214	6	1,272
Explanada Pachuca	1	352	5	586	6	938
Explanada Puebla	3	246	3	538	6	784
Capital Reforma	1	375	1	374	2	749
City Walk	1	665	-	-	1	665
Forum Cuernavaca	2	367	3	215	5	582
La Isla Mérida	2	313	1	180	3	493
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>34</b>	<b>13,941</b>	<b>48</b>	<b>11,983</b>	<b>82</b>	<b>25,924</b>
Grand Outlet Riviera Maya	19	3,961	7	2,969	26	6,930
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>19</b>	<b>3,961</b>	<b>7</b>	<b>2,969</b>	<b>26</b>	<b>6,930</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>53</b>	<b>17,902</b>	<b>55</b>	<b>14,952</b>	<b>108</b>	<b>32,854</b>



# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2024



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio total al 2T24:

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>		
	2T24	2T24	2T23	Var. %	2T24	2T23	Var. %	2T24	2T23	Var. %	2T24	2T23	Var. %	2T24	2T23	Var. %
<b>Propiedades estabilizadas</b>																
<b>Uso comercial</b>																
City Walk	100%	5,310	4,902	8%	7,063	6,445	10%	6,136	5,343	15%	6,136	5,343	15%	512	491	4%
Explanada Culiacán	72%	16,181	16,762	(3%)	24,137	23,619	2%	12,978	15,141	(14%)	12,978	15,141	(14%)	266	296	(10%)
Explanada Pachuca	82%	28,939	28,722	0.8%	42,340	39,873	6%	32,560	32,120	1%	32,560	32,120	1%	265	284	(7%)
Explanada Puebla	94%	38,114	31,833	20%	52,370	46,914	12%	42,608	37,229	14%	42,608	37,229	14%	238	249	(4%)
Forum Buenavista	97%	104,332	94,476	10%	145,262	133,554	9%	129,925	118,149	10%	129,925	118,149	10%	368	352	5%
Forum Coatzacoalcos	82%	19,403	16,738	16%	32,198	29,267	10%	22,221	17,809	25%	11,111	8,905	25%	261	229	14%
Forum Cuernavaca	92%	31,863	29,783	7%	46,562	42,865	9%	37,478	34,721	8%	37,478	34,721	8%	285	314	(9%)
Forum Culiacán	92%	49,161	48,965	0.4%	80,100	67,927	18%	68,608	58,115	18%	68,608	58,115	18%	417	436	(4%)
La Isla Acapulco	68%	-	15,499	(100%)	-	26,273	(100%)	-	17,099	(100%)	-	14,363	(100%)	253	228	11%
La Isla Mérida	89%	36,077	28,523	26%	57,861	43,419	33%	37,939	27,549	38%	37,939	27,549	38%	346	334	4%
Paseo Querétaro	96%	47,980	41,754	15%	71,263	63,192	13%	56,083	47,909	17%	56,083	47,909	17%	315	306	3%
<b>Subtotal comercial</b>	<b>89%</b>	<b>377,361</b>	<b>357,957</b>	<b>5%</b>	<b>559,156</b>	<b>523,349</b>	<b>7%</b>	<b>446,537</b>	<b>411,183</b>	<b>9%</b>	<b>435,426</b>	<b>399,542</b>	<b>9%</b>	<b>315</b>	<b>313</b>	<b>0.6%</b>
<b>Uso oficinas</b>																
Torre E3	73%	26,658	29,822	(11%)	34,058	37,859	(10%)	25,986	29,844	(13%)	25,986	29,844	(13%)	554	530	4%
<b>Subtotal oficinas</b>	<b>73%</b>	<b>26,658</b>	<b>29,822</b>	<b>(11%)</b>	<b>34,058</b>	<b>37,859</b>	<b>(10%)</b>	<b>25,986</b>	<b>29,844</b>	<b>(13%)</b>	<b>25,986</b>	<b>29,844</b>	<b>(13%)</b>	<b>554</b>	<b>530</b>	<b>4%</b>
<b>Uso mixto</b>																
Capital Reforma	98%	82,198	78,720	4%	104,745	100,157	5%	86,934	84,484	3%	86,934	84,484	3%	515	489	5%
Masaryk 111	91%	36,896	42,870	(14%)	45,717	53,035	(14%)	37,946	44,945	(16%)	37,946	44,945	(16%)	503	563	(11%)
Masaryk 169	90%	9,053	6,797	33%	11,207	9,469	18%	7,256	7,700	(6%)	7,256	7,700	(6%)	681	685	(0.6%)
Paseo Arcos Bosques	81%	110,822	113,855	(3%)	159,515	159,665	(0.1%)	125,203	129,870	(4%)	62,601	64,935	(4%)	582	570	2%
Paseo Interlomas	88%	116,841	105,953	10%	184,497	159,627	16%	156,786	134,986	16%	78,393	67,493	16%	341	339	0.4%
<b>Subtotal mixto</b>	<b>88%</b>	<b>355,810</b>	<b>348,195</b>	<b>2%</b>	<b>505,680</b>	<b>481,951</b>	<b>5%</b>	<b>414,124</b>	<b>401,985</b>	<b>3%</b>	<b>273,130</b>	<b>269,557</b>	<b>1%</b>	<b>455</b>	<b>453</b>	<b>0.3%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>88%</b>	<b>759,829</b>	<b>735,974</b>	<b>3%</b>	<b>1,098,894</b>	<b>1,043,159</b>	<b>5%</b>	<b>886,647</b>	<b>843,012</b>	<b>5%</b>	<b>734,542</b>	<b>698,943</b>	<b>5%</b>	<b>375</b>	<b>373</b>	<b>0.5%</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>																
Grand Outlet Riviera Maya	54%	19,138	-	100%	36,459	-	100%	13,838	-	100%	12,454	-	100%	405	-	100%
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>54%</b>	<b>19,138</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>36,459</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>13,838</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>12,454</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>405</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>86%</b>	<b>778,968</b>	<b>735,974</b>	<b>6%</b>	<b>1,135,353</b>	<b>1,043,159</b>	<b>9%</b>	<b>900,484</b>	<b>843,012</b>	<b>7%</b>	<b>746,996</b>	<b>698,943</b>	<b>7%</b>	<b>374</b>	<b>372</b>	<b>0.5%</b>
<b>Premios proyectos en desarrollo</b>																
	-	-	-	-	(6,494)	(3,127)	108%	(6,494)	(3,127)	108%	(6,096)	(2,814)	117%	-	-	-
<b>Total portafolio</b>	<b>86%</b>	<b>778,968</b>	<b>735,974</b>	<b>6%</b>	<b>1,128,859</b>	<b>1,040,032</b>	<b>9%</b>	<b>893,991</b>	<b>839,885</b>	<b>6%</b>	<b>740,900</b>	<b>696,129</b>	<b>6%</b>	<b>374</b>	<b>372</b>	<b>0.5%</b>

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

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

Composición del ingreso total	2T24	2T23
Renta fija	69.2%	71.0%
Renta variable	3.4%	2.4%
Premios (guantes)	0.9%	0.1%
Estacionamiento	5.0%	5.1%
Mantenimiento y publicidad	14.8%	15.5%
Servicios y otros	6.7%	5.9%
<b>Ingreso total</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 2T24, las propiedades del portafolio concentraron un total de 2,045 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%	17.8%
Entretenimiento y deportes	30.2%	16.8%
Restaurantes	9.6%	15.6%
Vestimenta y calzado deportivo	4.1%	6.8%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.0%	6.7%
Comida rápida	2.9%	6.6%
Tiendas departamentales	14.0%	5.7%
Salud y belleza	2.0%	4.5%
Telefonía celular y comunicaciones	2.0%	4.4%
Servicios	3.0%	3.9%
Hogar y decoración	3.3%	3.8%
Otros	3.0%	2.6%
Calzado dama y caballero	0.9%	2.0%
Tiendas de autoservicio	4.3%	1.7%
Vestimenta infantil y jugueterías	0.7%	1.1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

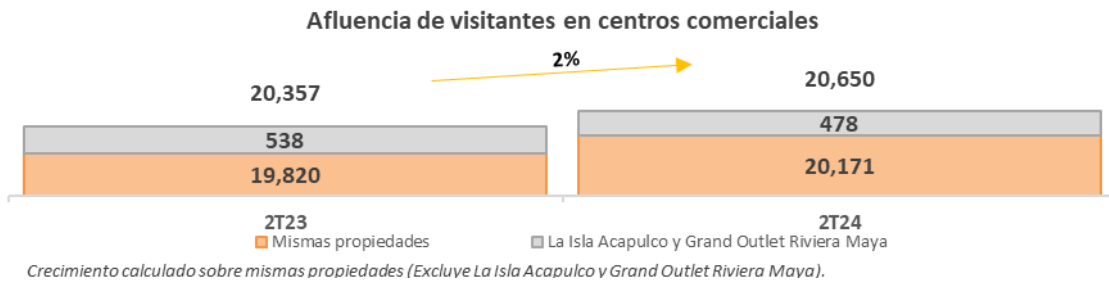
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija:

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.8%
Cinemex	2.1%
Grupo Axo	1.7%
El Palacio de Hierro	1.6%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.2%
Kavak	1.1%
Grupo Alsea	1.0%
Procter & Gamble	0.8%
Grupo Hunan	0.8%
<b>Total</b>	<b>14.5%</b>



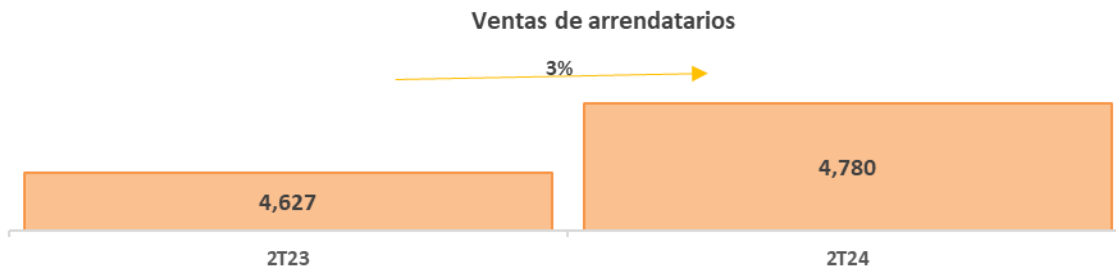
### Número de visitantes

Durante el 2T24, la afluencia en los centros comerciales, considerando mismas propiedades del portafolio en operación registró 20 millones de visitantes, un incremento de 2% comparado con el mismo periodo del año anterior.



### Ventas de arrendatarios

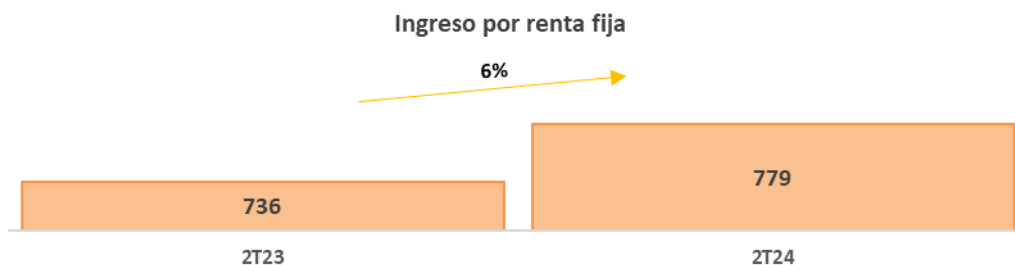
Durante el 2T24, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 4,780 millones, un incremento de 3% comparado con el 2T23.



### Ingreso por renta fija

Al término del 2T24, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 374.

Los ingresos por renta fija del portafolio en operación ascendieron a Ps. 779 millones en el 2T24, mismos que fueron superiores en 6% comparado con el 2T23. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 79% en pesos mexicanos y 21% 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 2T24:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2024	317	68,907 m <sup>2</sup>	8.7%
2025	417	135,511 m <sup>2</sup>	17.0%
2026	395	113,994 m <sup>2</sup>	14.3%
2027	414	164,683 m <sup>2</sup>	20.7%
2028	264	96,070 m <sup>2</sup>	12.1%
+ 2029	238	216,296 m <sup>2</sup>	27.2%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2024 se concentra un vencimiento de contratos de 9% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de junio de 2024, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4% del ABR y del 3% de la renta fija en nuestro portafolio en operación.

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación divididos por segmento al cierre del 2T24:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2024	303	61,855 m <sup>2</sup>	10.0%
2025	371	109,043 m <sup>2</sup>	17.6%
2026	351	89,442 m <sup>2</sup>	14.4%
2027	360	109,502 m <sup>2</sup>	17.7%
2028	238	72,270 m <sup>2</sup>	11.7%
+ 2029	206	177,231 m <sup>2</sup>	28.6%
<b>Total Comercial</b>	<b>1,829</b>	<b>619,343 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
2024	14	7,052 m <sup>2</sup>	4.0%
2025	46	26,468 m <sup>2</sup>	15.0%
2026	44	24,551 m <sup>2</sup>	13.9%
2027	54	55,181 m <sup>2</sup>	31.3%
2028	26	23,799 m <sup>2</sup>	13.5%
+ 2029	32	39,065 m <sup>2</sup>	22.2%
<b>Total Oficinas</b>	<b>216</b>	<b>176,117 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>





## Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 2T24 y 6M24:

Propiedades	1T24		2T24		6M24	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )
Explanada Puebla	4	3,874	8	2,519	12	6,393
Paseo Querétaro	8	3,570	5	2,485	13	6,055
Explanada Pachuca	4	4,050	4	329	8	4,380
Forum Cuernavaca	3	215	7	3,423	10	3,639
Masaryk 111	-	-	3	3,635	3	3,635
Forum Buenavista	5	1,704	4	803	9	2,508
Paseo Interlomas	8	1,071	5	1,380	13	2,451
Forum Culiacán	5	769	4	1,650	9	2,418
Paseo Arcos Bosques	4	1,094	5	903	9	1,997
Explanada Culiacán	2	82	5	1,589	7	1,672
Capital Reforma	2	933	2	554	4	1,488
La Isla Mérida	1	75	4	861	5	936
Forum Coatzacoalcos	5	322	3	532	8	854
Masaryk 169	1	590	-	-	1	590
La Isla Acapulco	-	-	1	350	1	350
Torre E3	-	-	1	206	1	206
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>52</b>	<b>18,350</b>	<b>61</b>	<b>21,222</b>	<b>113</b>	<b>39,572</b>
Grand Outlet Riviera Maya	8	1,146	2	565	10	1,710
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>8</b>	<b>1,146</b>	<b>2</b>	<b>565</b>	<b>10</b>	<b>1,710</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>60</b>	<b>19,495</b>	<b>63</b>	<b>21,786</b>	<b>123</b>	<b>41,282</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 2T24 <sup>1</sup>	Capex por invertir al 2T24 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
<b>Uso comercial</b>						
Grand Outlet Riviera Maya	58,670 m <sup>2</sup>	Ps. 2,269,249	Ps. 2,085,947	Ps. 183,302	99.7%	Primer semestre de 2024
Paseo Metepec	55,114 m <sup>2</sup>	Ps. 2,735,000	Ps. 2,464,999	Ps. 270,001	88.9%	Segundo semestre de 2026
<b>Subtotal comercial</b>	<b>113,784 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 5,004,249</b>	<b>Ps. 4,550,946</b>	<b>Ps. 453,303</b>	<b>94.3%</b>	
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	82,553 m <sup>2</sup>	Ps. 6,042,825	Ps. 5,779,736	Ps. 263,088	92.4%	Primer semestre de 2025
<b>Subtotal residencial</b>	<b>82,553 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 6,042,825</b>	<b>Ps. 5,779,736</b>	<b>Ps. 263,088</b>	<b>92.4%</b>	
<b>Total</b>	<b>196,337 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 11,047,074</b>	<b>Ps. 10,330,682</b>	<b>Ps. 716,391</b>	<b>93.7%</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 84,794 m<sup>2</sup> de ABR y ABV firmada, lo que representa 60% 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	184	114	62%	58,670 m <sup>2</sup>	31,944 m <sup>2</sup>	54%
<b>Subtotal comercial</b>	<b>184</b>	<b>114</b>	<b>62%</b>	<b>58,670 m<sup>2</sup></b>	<b>31,944 m<sup>2</sup></b>	<b>54%</b>
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	104	65	63%	82,553 m <sup>2</sup>	52,850 m <sup>2</sup>	64%
<b>Subtotal residencial</b>	<b>104</b>	<b>65</b>	<b>63%</b>	<b>82,553 m<sup>2</sup></b>	<b>52,850 m<sup>2</sup></b>	<b>64%</b>
<b>Total</b>	<b>288</b>	<b>179</b>	<b>62%</b>	<b>141,223 m<sup>2</sup></b>	<b>84,794 m<sup>2</sup></b>	<b>60%</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 58,670 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 30 de junio de 2024, el 54% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Ranch Prime Grill, Banana Outlet, Armani Exchange, Hello Kitty Café, Hugo Boss, Coach, Nike, Skechers, American Eagle Outfitters, Adidas, Dolce & Gabbana, Armani Outlet, Miniso, Lacoste, Epiqo, Zegna y Ermenegildo Zegna, Psycho Bunny, Adolfo Dominguez, Docker's, Calvin Klein, Alxedo, Bimba y Lola, Diesel, Pandora y Luxury Brands. Además, cuenta con una amplia gama de entretenimiento, como: minigolf, go-karts, pista de hielo, cajas de bateo, laser tag, muros de escalar y casino.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,670 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 2,085,947
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 31 de marzo 2024	Al 30 de junio 2024
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	100%	100%
Instalaciones y Equipos	24%	99%	99%
Acabados y Fachadas	17%	100%	100%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>99.6%</b>	<b>99.7%</b>





**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 30 de junio de 2024 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 2025.



Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	82,553 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 6,042,825
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 5,779,736
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 31 de marzo 2024	Al 30 de junio 2024
Excavación y Cimentación	10%	99%	99%
Obra Civil	34%	95%	96%
Instalaciones y Equipos	16%	86%	88%
Acabados y Fachadas	40%	83%	90%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>89.0%</b>	<b>92.4%</b>



## Estado de posición financiera

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2024	Diciembre 2023	Variación
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	402,712	393,177	2%
Efectivo restringido	522,216	667,729	(22%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	873,543	700,918	25%
Descuentos por amortizar (contingencia)	83,405	121,254	(31%)
Inventarios inmobiliarios	1,681,192	1,264,582	33%
Impuestos acreditable	2,256,546	2,391,817	(6%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	413,853	338,814	22%
Partes relacionadas	889,893	807,073	10%
<b>Total activo circulante</b>	<b>7,123,360</b>	<b>6,685,364</b>	<b>7%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	64,917,425	63,646,222	2%
Inventarios inmobiliarios	2,808,302	2,808,302	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	454,195	484,604	(6%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	129,173	215,770	(40%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	637,626	630,026	1%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,551,030	2,551,030	0%
Activos por derecho de uso	632,735	642,342	(1%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	255,233	181,380	41%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>72,385,719</b>	<b>71,159,676</b>	<b>2%</b>
<b>Total activo</b>	<b>79,509,079</b>	<b>77,845,040</b>	<b>2%</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores	527,917	490,545	8%
Porción circulante de préstamos bancarios	765,526	782,062	(2%)
Certificados Bursátiles	144,162	116,253	24%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,813,879	1,538,321	18%
Partes relacionadas	129,036	126,434	2%
Anticipo de seguros	72,382	97,014	(25%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	83,052	80,511	3%
Impuesto por pagar	1,665,518	1,792,157	(7%)
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>5,201,472</b>	<b>5,023,297</b>	<b>4%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	16,746,163	16,337,831	2%
Certificados bursátiles	10,609,505	10,345,124	3%
Provisión y beneficios a los empleados	31,166	38,446	(19%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	894,611	870,148	3%
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	877,634	853,746	3%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	11,301,083	10,887,057	4%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>40,969,370</b>	<b>39,841,560</b>	<b>3%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>46,170,842</b>	<b>44,864,857</b>	<b>3%</b>
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(282,452)	(282,452)	0%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
Utilidad acumulada	18,084,989	17,798,631	2%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>28,034,809</b>	<b>27,748,451</b>	<b>1%</b>
Participación no controladora	5,303,428	5,231,732	1%
<b>Total del capital contable</b>	<b>33,338,237</b>	<b>32,980,183</b>	<b>1%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>79,509,079</b>	<b>77,845,040</b>	<b>2%</b>



## Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T24	2T23	Variación
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	897,634	849,578	6%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(21,494)	(45,247)	(52%)
Ingresos por mantenimiento y publicidad	161,953	154,612	5%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(575)	(1,061)	(46%)
Ingresos por servicios en inmuebles propios	135,946	111,102	22%
Ingresos por servicios inmobiliarios	3,363	3,195	5%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,176,827</b>	<b>1,072,179</b>	<b>10%</b>
Ingresos por ejecución de obra a terceros	35	1,109	(97%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	77,048	133,540	(42%)
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>77,083</b>	<b>134,649</b>	<b>(43%)</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,253,910</b>	<b>1,206,828</b>	<b>4%</b>
Costo por ejecución de obra a terceros	(43)	(1,109)	(96%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(80,867)	(114,719)	(30%)
<b>Total costos</b>	<b>(80,910)</b>	<b>(115,828)</b>	<b>(30%)</b>
Gastos por servicios inmobiliarios	(1,370)	(1,317)	4%
Gastos por operación de inmuebles propios	(304,633)	(261,820)	16%
Gastos por servicios de administración	(60,572)	(59,674)	2%
Amortización y depreciación	(26,861)	(25,236)	6%
Otros ingresos (gastos) Netos	12,902	(25,990)	150%
<b>Total de gastos</b>	<b>(380,534)</b>	<b>(374,037)</b>	<b>2%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(461,444)</b>	<b>(489,865)</b>	<b>(6%)</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>792,466</b>	<b>716,963</b>	<b>11%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	572,576	714,496	(20%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	15,947	5,177	208%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,380,989</b>	<b>1,436,636</b>	<b>(4%)</b>
Ingresos financieros	24,125	30,162	(20%)
Gastos financieros	(777,034)	(699,589)	11%
Efecto Cambiario neto	(563,675)	353,235	(260%)
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(1,316,584)</b>	<b>(316,192)</b>	<b>316%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>64,405</b>	<b>1,120,444</b>	<b>(94%)</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(221,510)	(261,365)	(15%)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(157,105)</b>	<b>859,079</b>	<b>(118%)</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	(179,895)	734,328	(124%)
Participación no controladora	22,790	124,751	(82%)
	<b>(157,105)</b>	<b>859,079</b>	<b>(118%)</b>





### 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 junio de 2024 y 30 de junio de 2023.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

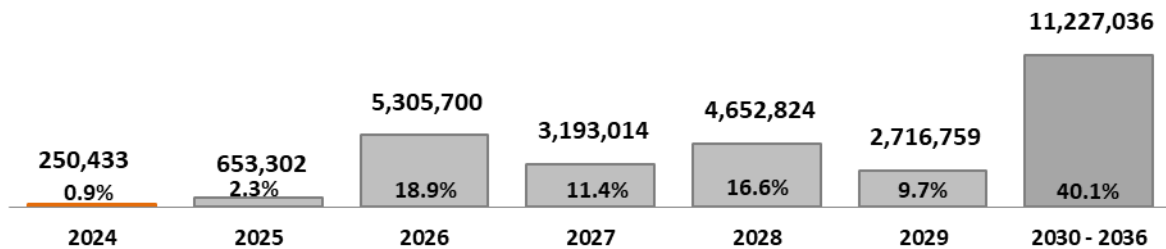
Conciliación NOI - EBITDA	2T24	2T23	Variación
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>792,466</b>	<b>716,963</b>	<b>11%</b>
<b>Menos</b>			
Ingresos por ejecución de obra de terceros <sup>1</sup>	35	1,109	(97%)
Otros ingresos (gastos)	12,902	(25,990)	150%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	9,976	11,458	(13%)
<b>Más</b>			
Costo por ejecución de obra terceros <sup>1</sup>	43	1,109	(96%)
Amortización y depreciación	26,861	25,236	6%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	32,198	29,267	10%
<b>EBITDA</b>	<b>828,654</b>	<b>785,998</b>	<b>5%</b>
<b>Menos</b>			
Gasto corporativo	(61,517)	(72,708)	(15%)
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	(3,819)	18,821	(120%)
<b>NOI</b>	<b>893,991</b>	<b>839,885</b>	<b>6%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	153,091	143,756	6%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>740,900</b>	<b>696,129</b>	<b>6%</b>
<b>Más</b>			
Gasto corporativo	(61,517)	(72,708)	(15%)
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	(3,819)	18,821	(120%)
<b>EBITDA proporcional ajustado</b>	<b>675,564</b>	<b>642,242</b>	<b>5%</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	2T24	1T24	Var. %
Deuda consolidada total <sup>1*</sup>	Ps. 27,999,069	Ps. 27,404,184	2%
Deuda consolidada total en pesos <sup>1*</sup>	Ps. 21,637,776	Ps. 21,595,129	0.2%
Deuda consolidada total en dólares <sup>1*</sup>	Usd. 346,149	Usd. 348,306	(0.6%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>1*</sup>	Ps. 25,678,716	Ps. 25,203,939	2%
Relación Préstamo Valor <sup>2</sup>	35.5%	35.2%	0.9%
% En moneda local (Ps.)	77.3%	78.8%	(2%)
% En moneda extranjera (DlIs.)	22.7%	21.2%	7%

\* 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
Capital Reforma	01-jun-26	-	102,021,530	SOFR 1M	2.46448	100%	-	102,021,530
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	147,502,963	SOFR 1M	3.46448	50%	-	73,751,481
Grupo GICSA	29-jun-26	100,000,000	-	-	19%	100%	100,000,000	-
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,930,000,000	-	TIIE 28 días	2.25	50%	965,000,000	-
Explanada Culiacán	10-jul-28	469,929,198	-	TIIE 28 días	4.00	100%	469,929,198	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,258,310,690	-	TIIE 91 días	3.00	100%	1,258,310,690	-
<b>Subtotal créditos bancarios</b>		<b>3,758,239,888</b>	<b>249,524,493</b>			<b>72%</b>	<b>2,793,239,888</b>	<b>175,773,011</b>
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,957,000,000	-	9.50%	-	100%	6,957,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	96,625,000	4.80%	-	100%	-	96,625,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	414,501,925	-	9.90%	-	100%	414,501,925	-
<b>Subtotal colocaciones internacionales</b>		<b>7,371,501,925</b>	<b>96,625,000</b>			<b>100%</b>	<b>7,371,501,925</b>	<b>96,625,000</b>
GICSA 19	24-mar-27	1,729,263,294	-	8.00%	-	100%	1,729,263,294	-
GICSA 15	01-dic-27	572,252,075	-	9.00%	-	100%	572,252,075	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,910,770,143	-	9.48%	-	100%	2,910,770,143	-
GICSA 17	08-dic-28	919,839,629	-	9.00%	-	100%	919,839,629	-
GICSA 16U	16-oct-30	4,375,908,616	-	9.48%	-	100%	4,375,908,616	-
<b>Subtotal certificados bursátiles</b>		<b>10,508,033,757</b>	<b>-</b>			<b>100%</b>	<b>10,508,033,757</b>	<b>-</b>
<b>Deuda consolidada total</b>		<b>21,637,775,570</b>	<b>346,149,493</b>			<b>92%</b>	<b>20,672,775,570</b>	<b>272,398,011</b>
Total ajustes por valuación contable		341,898,912	(4,114,370)	-	-	98%	346,139,315	(4,332,326)
<b>Deuda financiera consolidada total</b>		<b>21,979,674,482</b>	<b>342,035,123</b>			<b>92%</b>	<b>21,018,914,884</b>	<b>268,065,685</b>

GICSA cerró el 2T24 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 28,265 millones y un total de activos de Ps. 79,509 millones y en consecuencia un LTV de 36%. 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 2T24, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 403 millones, lo que representa un incremento de 2% comparado con los Ps. 393 millones al cierre del 2023. La variación fue generada principalmente por inversiones en las propiedades en desarrollo.

#### Efectivo restringido.

Al 2T24, el saldo fue Ps. 522 millones, lo que representa una disminución de 22% comparado con los Ps. 668 millones al cierre del 2023, principalmente por la liberación de reservas de algunos préstamos bancarios.

#### Cuentas y documentos por cobrar - neto.

Al 2T24, el saldo fue Ps. 874 millones, lo que representa un incremento de 25% comparado con los Ps. 701 millones al cierre del 2023. Esto se debió principalmente por la firma de nuevos contratos de arrendamiento, la revaluación del tipo de cambio y al otorgamiento de préstamos a clientes para la adecuación de sus espacios comerciales y de oficinas.

#### Descuentos por amortizar contingencia.

Al 2T24, el saldo fue Ps. 83 millones, lo que representa un decremento de 31% comparado con los Ps. 121 millones al cierre del 2023. Esto derivado de los descuentos reconocidos en el estado de resultados durante el 2024.

#### Impuestos acreditables (por recuperar).

Al 2T24, el saldo fue Ps. 2,257 millones, lo que representa una disminución de 6% comparado con los Ps. 2,392 millones al cierre del 2023, principalmente por la compensación de impuestos a favor de ISR y por la recuperación de saldos a favor de IVA.

#### Inventarios inmobiliarios a corto plazo.

Al 2T24, el saldo fue Ps. 1,681 millones, lo que representa un incremento de 33% comparado con los Ps. 1,265 millones al cierre del 2023. Este incremento se debió principalmente al reconocimiento de costos relacionados con la construcción tanto del proyecto residencial Cero5Cien, como del centro comercial Paseo Metepec.

#### Propiedades de inversión.

Al 2T24, el saldo fue de Ps. 64,917 millones, lo que representa un incremento de 2% comparado con los Ps. 63,646 millones al cierre del 2023. Principalmente por los efectos en la valuación de las propiedades en operación y el avance en la construcción del proyecto Grand Outlet Riviera Maya.

#### Pagos anticipados y depósitos en garantía.

Al 2T24, el saldo fue Ps. 255 millones, lo que representa un incremento de 41% comparado con los Ps. 181 millones al cierre del 2023, principalmente por el reconocimiento de erogaciones por seguros y gastos por impuestos prediales.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Anticipos de seguros.

Al 2T24, el saldo fue de Ps. 72 millones, lo que representa una disminución de 25% comparado con los Ps. 97 millones al cierre del 2023, esto por el uso de estos recursos para la reconstrucción del centro comercial *La Isla Acapulco*, debido a los daños ocasionados por el Huracán Otis.



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

Al 2T24, el saldo fue de Ps. 1,814 millones, lo que representa un incremento de 18% comparado con los Ps. 1,538 millones al cierre del 2023, esto principalmente por los anticipos recibidos para la construcción del centro comercial Paseo Metepec por un monto de Ps. 277 millones.

**Préstamos bancarios a largo plazo.**

Al 2T24, el saldo fue de Ps. 16,746 millones, lo que representa un incremento de 2% comparado con los Ps. 16,338 millones al cierre del 2023, esto principalmente por la devaluación del peso frente al dólar.

**Impuestos por pagar.**

Al 2T24, el saldo fue de Ps. 1,666 millones, lo que representa un decremento de 7% comparado con los Ps. 1,792 millones al cierre del 2023, esto por el pago de ISR causado en el ejercicio 2023.

**Utilidad acumulada.**

Al 2T24, el saldo fue de Ps. 18,085 millones, lo que representa un incremento del 2% comparado con los Ps. 17,799 millones al cierre del 2023, esto por la utilidad generada en la participación controladora durante el 2024.





## Estado consolidado de resultados integrales

### Principales Rubros de los Ingresos

#### Total ingresos de operación.

Al 2T24, el saldo fue de Ps. 1,177 millones, lo que representa un incremento de 10% comparado con los Ps. 1,072 millones del 2T23. Esto se debió principalmente a la incorporación de Grand Outlet Riviera Maya al portafolio en operación, la firma de nuevos contratos de arrendamiento, un menor monto de descuentos reconocidos e incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios.

#### Total otros ingresos de operación.

Al 2T24, el saldo fue de Ps. 77 millones, lo que representa un decremento de 43% comparado con los Ps. 135 millones del 2T23, el cual fue generado por un menor reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

### Costos y Gastos

#### Total de costos y gastos.

Al 2T24, el saldo fue de Ps. 461 millones, lo que representa un decremento de 6% comparado con los Ps. 490 millones del 2T23. Estos rubros tuvieron los siguientes efectos:

El costo al cierre del 2T24, fue de Ps. 81 millones, presentando un decremento de 30%, esto derivado de un menor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

Por su parte, los gastos tuvieron un incremento de 2% comparado con el 2T23. Esto derivado de la incorporación de Grand Outlet Riviera Maya al portafolio en operación, así como por una mayor ocupación y afluencia.

#### Efecto cambiario neto.

Al 2T24, el efecto cambiario neto fue negativo por Ps. 564 millones, lo que representa un decremento de 260% comparado con los Ps. 353 millones del 2T23. Esto se debe a principalmente a la depreciación de 8% del peso mexicano frente al dólar.



## Conferencia telefónica

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

**Jueves 18 de julio del 2024**

01:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

***Presentando por GICSA:***

Diódoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

**Para participar por favor regístrese en el siguiente enlace:**

[https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN\\_Akx\\_1TATQ4G4NO3p\\_BoJXA](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_Akx_1TATQ4G4NO3p_BoJXA)

**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: 858 7109 2014

## 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 30 de junio de 2024, somos titulares de 18 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en doce centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 996,176 m<sup>2</sup> y un ABR proporcional de 851,333 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.