

RESULTADO DEL TERCER TRIMESTRE 2024



Contacto de Relación con Inversionistas

Claudia Chávez

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

Yinneth Lugo

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

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





GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2024

Ciudad de México, México a 23 de octubre 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 tercer trimestre ("3T24") y de los nueve meses ("9M24"), del periodo terminado el 30 de septiembre de 2024.

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

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

Hechos destacados

Corporativos

- En julio, relanzamos nuestro centro comercial en Cuernavaca, convirtiéndolo en Grand Outlet Cuernavaca, un revolucionario destino de compras que promete convertirse en el lugar predilecto de todos los amantes del *shopping* y las ofertas. Este nuevo concepto ofrecerá una gran variedad de marcas para comprar los mejores *outfits*, productos y accesorios a precios accesibles y con descuentos exclusivos, además de su incomparable oferta de entretenimiento. Ubicado a tan solo 50 minutos de la zona sur de Ciudad de México, Grand Outlet Cuernavaca, busca convertirse en un punto de referencia para los habitantes de la Ciudad de México y de la zona metropolitana de Morelos.
- En agosto, se ejerció la segunda opción de ampliación de plazo del crédito bancario de Capital Reforma, extendiendo su vencimiento a junio del 2026.

Operativos

- Al término del 3T24, GICSA reportó un total de 998,670 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 853,581 m².
- Durante el 3T24, iniciaron operaciones 64 espacios en arrendamiento que representan 27,219 m² de ABR en el portafolio total, un incremento de 11%, comparado con los 24,522 m² abiertos en el 3T23.
- Durante el 3T24, se firmaron 66 nuevos contratos que representan 15,123 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 3T24, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 86%.
- Al término del 3T24, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 382.
- Durante el 3T24, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación (mismas propiedades) registró un total de 21 millones, un incremento de 2% comparado con el 3T23.



Financieros

- El ingreso total del 3T24, fue de Ps. 1,180 millones, lo que representa un incremento de 11% comparado con el 3T23.
- El NOI consolidado y proporcional del 3T24, fue de Ps. 933 millones y Ps. 778 millones, con incrementos de 8% y 9%, respectivamente, comparado con el 3T23.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 3T24, fue de Ps. 875 millones y Ps. 721 millones, ambos con incrementos de 8%, comparado con el 3T23.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 3T24 fue de Ps. 28,601 millones y Ps. 26,195 millones, respectivamente, ambos con incrementos de 4%, comparado con el 3T23. El LTV consolidado al cierre del 3T24 fue de 36%.

Pipeline

- Al cierre del 3T24, la comercialización en las propiedades en construcción y estabilización (Grand Outlet Riviera Maya) fue de 31,923 m², lo que representa el 54% 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 41 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

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

El pasado mes de julio, relanzamos nuestro centro comercial en Cuernavaca, convirtiéndolo en Grand Outlet Cuernavaca, un revolucionario destino de compras que promete convertirse en el lugar predilecto de todos los amantes del *shopping* y las ofertas. Este nuevo concepto ofrecerá una gran variedad de marcas para comprar los mejores *outfits*, productos y accesorios a precios accesibles y con descuentos exclusivos, además de su incomparable oferta de entretenimiento. Ubicado a tan solo 50 minutos de la zona sur de Ciudad de México, Grand Outlet Cuernavaca, busca convertirse en un punto de referencia para los habitantes de la Ciudad de México y de la zona metropolitana de Morelos.

Pasando a nuestros principales indicadores operativos, durante el 3T24, continuaron con resultados estables. Las afluencias de visitantes mismas propiedades fueron superiores en 2% respecto al 3T23 y las ventas de nuestros arrendatarios crecieron 4% 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 382 pesos.

En relación con la comercialización, en el 3T24 se firmaron 66 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 15,123 m², por su parte, iniciaron operaciones 64 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 27,219 m².

Respecto a nuestros principales indicadores financieros, este trimestre presentó resultados con crecimientos moderados. El NOI consolidado y proporcional tuvo incrementos de 8% y 9%, respectivamente, comparado con el 3T23, con resultados de Ps. 933 millones y Ps. 778 millones, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional al 3T24 fue de Ps. 875 millones y Ps. 721 millones, ambos con crecimientos de 8%, comparado con el 3T23.

Finalmente, continuamos enfocados en nuestra estrategia CORR (Cobrar-Operar-Renovar-Rentar), así como en mejorar nuestro balance, niveles de apalancamiento y liquidez.

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 998,670 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía.
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	3T24	3T23	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	998,670	939,601	6%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	853,581	800,589	7%
Porcentaje de participación del ABR total	85.5%	85.2%	0.3%
Tasa de ocupación	86.3%	87.0%	(0.8%)
Duración promedio de los contratos (años)	3.21	3.47	(8%)
Renta Promedio / m ²	Ps. 382	Ps. 377	1%

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	3T24	3T23	Var. %
Ingreso total de las propiedades ¹	Ps. 1,179,608	Ps. 1,064,773	11%
Ingreso total de las propiedades ¹ proporcional	Ps 981,633	Ps 882,435	11%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 932,503	Ps. 860,890	8%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 778,140	Ps. 712,278	9%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ²	79.1%	80.9%	(2%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ²	79.3%	80.7%	(2%)
EBITDA	Ps. 875,350	Ps. 813,489	8%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 720,987	Ps. 664,877	8%
EBITDA (sin Cero5Cien)	Ps. 866,915	Ps. 805,630	8%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien)	Ps. 712,552	Ps. 657,018	8%
Deuda consolidada total ³	Ps. 28,601,272	Ps. 27,493,300	4%
Deuda consolidada total en pesos ³	Ps. 21,848,760	Ps. 21,290,894	3%
Deuda consolidada total en dólares ³	Usd. 344,007	Usd. 352,019	(2%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ³	Ps. 26,194,530	Ps. 25,240,532	4%
LTV ⁴	36%	36%	(0.1%)

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

² NOI / Ingresos de las propiedades.

³ Se excluyen ajustes por valuación contable.

⁴ Deuda financiera consolidada total / Activos totales.

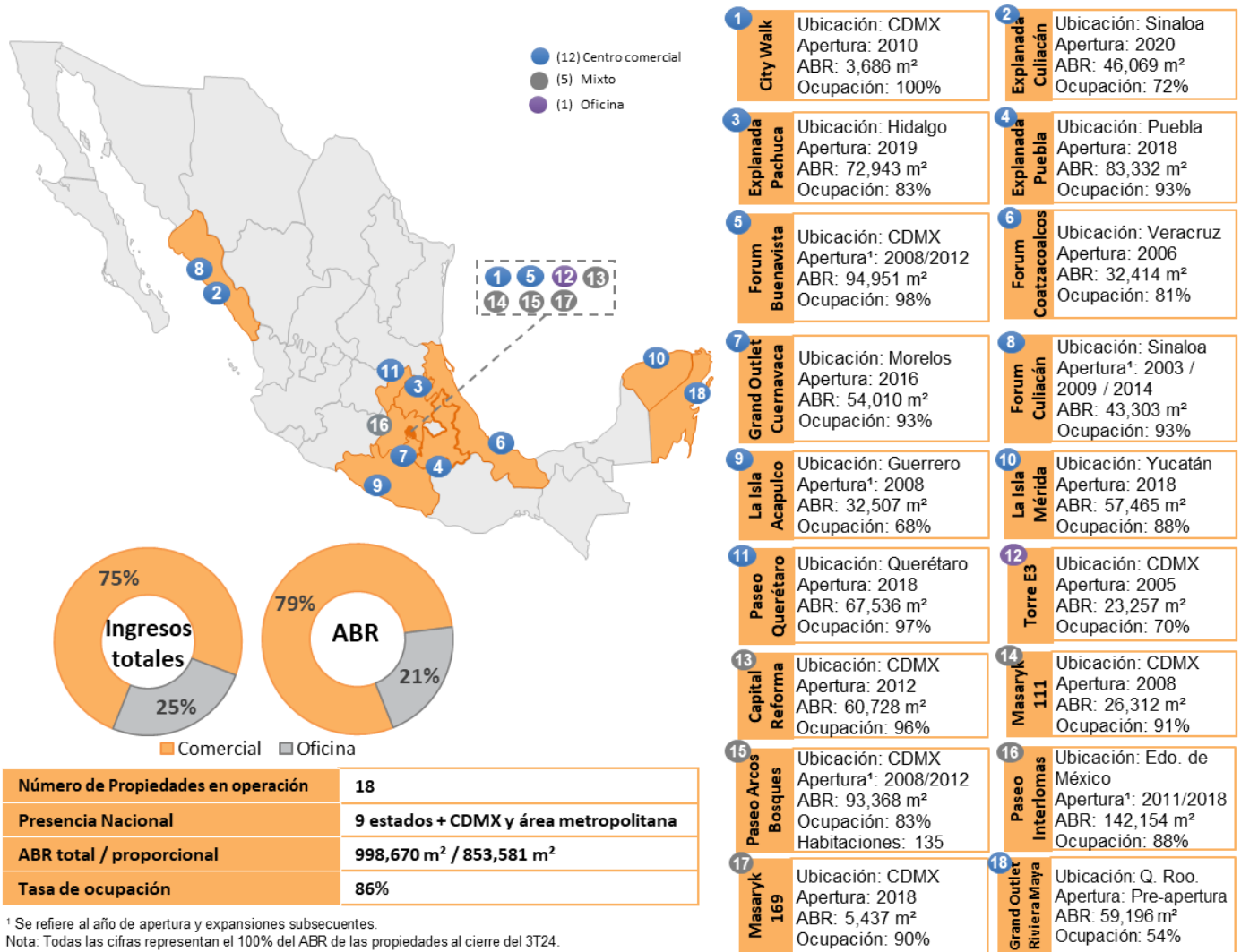


Portafolio en operación

Al 30 de septiembre de 2024, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 998,670 m² de ABR, equivalentes en doce centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 65% corresponde a propiedades de uso comercial, 33% a propiedades de uso mixto (14% uso comercial y 19% oficinas) y 2% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Acapulco, Pachuca, Culiacán, Riviera Maya y Coatzacoalcos. Al cierre del 3T24, 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 septiembre de 2024:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
Propiedades estabilizadas								
<i>Uso comercial</i>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,686	100%	3,686	0.4%	100%	143
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	46,069	100%	46,069	5%	72%	1,877
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,943	100%	72,943	7%	83%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	83,332	100%	83,332	8%	93%	1,206
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,951	100%	94,951	10%	98%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,414	50%	16,207	3%	81%	1,671
Grand Outlet Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,010	100%	54,010	5%	93%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,303	100%	43,303	4%	93%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,507	84%	27,306	3%	68%	1,757
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,465	100%	57,465	6%	88%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,536	100%	67,536	7%	97%	3,163
Subtotal comercial			588,217	96%	566,809	59%	89%	22,895
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	70%	1,618
Subtotal oficinas			23,257	100%	23,257	2%	70%	1,618
<i>Uso mixto</i>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,728	100%	60,728	6%	96%	1,919
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,312	100%	26,312	3%	91%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	1%	90%	218
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,368	50%	46,684	9%	83%	3,384
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,154	50%	71,077	14%	88%	5,478
Subtotal mixto			327,999	64%	210,238	33%	88%	11,709
Total portafolio estabilizado			939,473	85%	800,304	94%	88%	36,222
Propiedades en estabilización								
<i>Uso comercial</i>								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	Pre-apertura	59,196	90%	53,277	6%	54%	2,304
Total portafolio en estabilización			59,196	90%	53,277	6%	54%	2,304
Total portafolio en operación			998,670	85%	853,581	100%	86%	38,526

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 3T24 y 9M24:

Propiedades	1T24		2T24		3T24		9M24	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Arcos Bosques	4	2,577	7	2,171	6	2,300	17	7,048
Paseo Interlomas	7	1,603	6	710	12	4,620	25	6,933
Forum Culiacán	1	2,805	3	431	5	2,179	9	5,415
Explanada Pachuca	1	352	5	586	8	4,340	14	5,278
Explanada Puebla	3	246	3	538	3	3,710	9	4,494
Masaryk 111	-	-	2	1,875	2	2,585	4	4,460
Paseo Querétaro	4	1,752	5	1,354	4	407	13	3,513
Explanada Culiacán	3	2,365	2	554	2	87	7	3,006
Forum Buenavista	4	463	5	1,780	4	395	13	2,638
Forum Coatzacoalcos	1	58	5	1,214	-	-	6	1,272
Capital Reforma	1	375	1	374	1	463	3	1,212
Forum Cuernavaca	2	367	3	215	3	256	8	838
City Walk	1	665	-	-	-	-	1	665
La Isla Mérida	2	313	1	180	1	84	4	577
Torre E3	-	-	-	-	1	206	1	206
Total portafolio en operación	34	13,941	48	11,983	52	21,631	134	47,555
Grand Outlet Riviera Maya	19	3,961	7	2,969	12	5,588	38	12,518
Total portafolio en estabilización	19	3,961	7	2,969	12	5,588	38	12,518
Total portafolio en operación	53	17,902	55	14,952	64	27,219	172	60,073

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2024



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 3T24:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Renta fija (Ps. Miles)				Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m ²		
	3T24	3T24	3T23	Var. %	3T24	3T23	Var. %	3T24	3T23	Var. %	3T24	3T23	Var. %	3T24	3T23	Var. %	
Propiedades estabilizadas																	
Uso comercial																	
City Walk	100%	5,095	2,856	78%	6,709	3,980	69%	5,644	2,924	93%	5,644	2,924	93%	514	498	3%	
Explanada Culiacán	72%	17,863	16,825	6%	27,297	23,791	15%	15,439	13,214	17%	15,439	13,214	17%	263	285	(8%)	
Explanada Pachuca	83%	28,019	27,905	0.4%	41,789	39,774	5%	33,592	31,960	5%	33,592	31,960	5%	252	278	(9%)	
Explanada Puebla	93%	36,995	33,875	9%	53,626	47,601	13%	45,032	38,288	18%	45,032	38,288	18%	233	246	(5%)	
Forum Buenavista	98%	110,026	96,437	14%	158,489	137,249	15%	142,711	123,847	15%	142,711	123,847	15%	373	357	5%	
Forum Coatzacoalcos	81%	20,548	19,488	5%	34,540	32,427	7%	17,234	23,719	(27%)	8,617	11,859	(27%)	240	259	(8%)	
Grand Outlet Cuernavaca	93%	30,464	29,645	3%	45,752	42,243	8%	36,742	34,102	8%	36,742	34,102	8%	288	300	(4%)	
Forum Culiacán	93%	51,246	50,440	2%	80,482	70,944	13%	69,876	59,453	18%	69,876	59,453	18%	444	437	2%	
La Isla Acapulco	68%	-	16,410	(100%)	-	26,676	(100%)	-	17,229	(100%)	-	14,472	(100%)	253	252	0.6%	
La Isla Mérida	88%	37,157	34,384	8%	53,055	53,631	(1%)	33,802	34,425	(2%)	33,802	34,425	(2%)	351	338	4%	
Paseo Querétaro	97%	51,024	43,487	17%	76,211	66,674	14%	59,018	51,927	14%	59,018	51,927	14%	316	311	1%	
Subtotal comercial	89%	388,438	371,751	4%	577,952	544,991	6%	459,089	431,089	6%	450,472	416,473	8%	316	317	(0.4%)	
Uso oficinas																	
Torre E3	70%	29,485	30,313	(3%)	37,377	38,386	(3%)	30,666	30,507	0.5%	30,666	30,507	0.5%	563	553	2%	
Subtotal oficinas	70%	29,485	30,313	(3%)	37,377	38,386	(3%)	30,666	30,507	0.5%	30,666	30,507	0.5%	563	553	2%	
Uso mixto																	
Capital Reforma	96%	87,036	78,126	11%	113,317	109,282	4%	94,732	92,895	2%	94,732	92,895	2%	542	526	3%	
Masaryk 111	91%	35,013	39,721	(12%)	44,220	48,602	(9%)	35,909	40,411	(11%)	35,909	40,411	(11%)	531	579	(8%)	
Masaryk 169	90%	9,446	7,589	24%	11,299	9,320	21%	7,767	7,516	3%	7,767	7,516	3%	711	683	4%	
Paseo Arcos Bosques	83%	121,844	112,032	9%	167,422	163,812	2%	132,071	132,981	(0.7%)	66,036	66,490	(0.7%)	612	572	7%	
Paseo Interlomas	88%	121,369	108,408	12%	186,696	162,655	15%	157,424	137,767	14%	78,712	68,884	14%	347	340	2%	
Subtotal mixto	88%	374,709	345,875	8%	522,953	493,672	6%	427,902	411,571	4%	283,155	276,197	3%	475	461	3%	
Total portafolio estabilizado	88%	792,632	747,940	6%	1,138,281	1,077,049	6%	917,657	873,167	5%	764,293	723,177	6%	383	379	1%	
Propiedades en estabilización																	
Grand Outlet Riviera Maya	54%	22,343	-	100%	42,271	-	100%	15,791	-	100%	14,212	-	100%	407	-	100%	
Total portafolio en estabilización	54%	22,343	-	100%	42,271	-	100%	15,791	-	100%	14,212	-	100%	407	-	100%	
Total portafolio en operación	86%	814,975	747,940	9%	1,180,553	1,077,049	10%	933,447	873,167	7%	778,504	723,177	8%	382	377	1%	
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(945)	(12,277)	(92%)	(945)	(12,277)	(92%)	(364)	(10,898)	(97%)	-	-	-	
Total portafolio	86%	814,975	747,940	9%	1,179,608	1,064,773	11%	932,503	860,890	8%	778,140	712,278	9%	382	377	1%	

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

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

Composición del ingreso total	3T24	3T23
Renta fija	69.1%	70.4%
Renta variable	3.6%	2.9%
Premios (guantes)	0.8%	0.6%
Estacionamiento	5.5%	4.4%
Mantenimiento y publicidad	14.4%	15.2%
Servicios y otros	6.5%	6.6%
Ingreso total	100%	100%

*Cálculo basado en las propiedades del portafolio total.



Características de los contratos de arrendamiento

GICSA cuenta con un sólido historial de administración que asegura la diversificación de arrendatarios de calidad por industria, ya que considera que esto protege a la Compañía de los ciclos bajos que el mercado presenta y que a su vez pueden afectar a la industria o a sectores en particular.

Al término del 3T24, las propiedades del portafolio concentraron un total de 2,052 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	15.6%	17.7%
Entretenimiento y deportes	30.7%	17.1%
Restaurantes	9.4%	15.5%
Vestimenta y calzado deportivo	4.2%	6.9%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.3%	6.8%
Comida rápida	3.1%	6.6%
Tiendas departamentales	13.9%	5.7%
Salud y belleza	2.0%	4.4%
Telefonía celular y comunicaciones	2.0%	4.3%
Servicios	3.1%	3.8%
Hogar y decoración	3.0%	3.5%
Otros	2.5%	2.5%
Calzado dama y caballero	0.9%	2.0%
Tiendas de autoservicio	4.4%	1.9%
Vestimenta infantil y jugueterías	0.8%	1.2%
Total	100%	100%

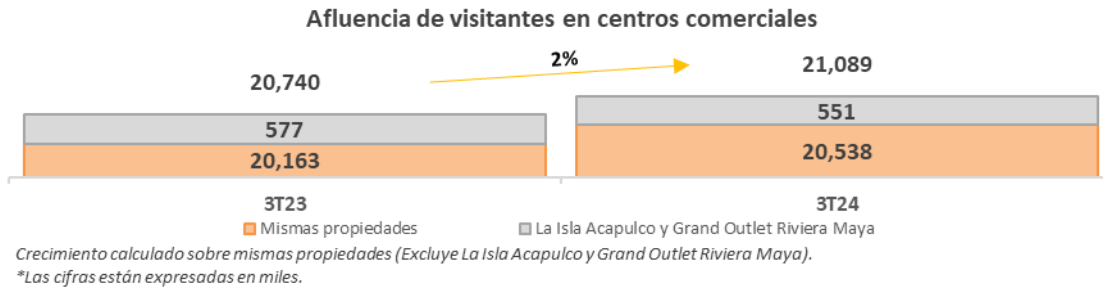
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija:

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



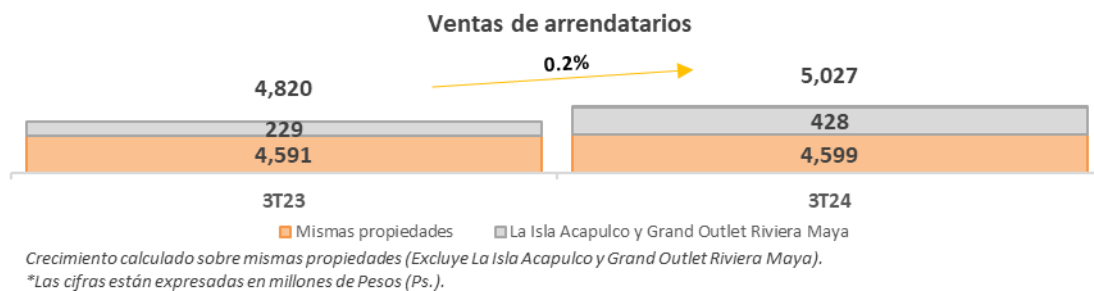
Número de visitantes

Durante el 3T24, la afluencia en los centros comerciales, considerando mismas propiedades del portafolio en operación, registró 21 millones de visitantes, un incremento de 2% comparado con el mismo periodo del año anterior.



Ventas de arrendatarios

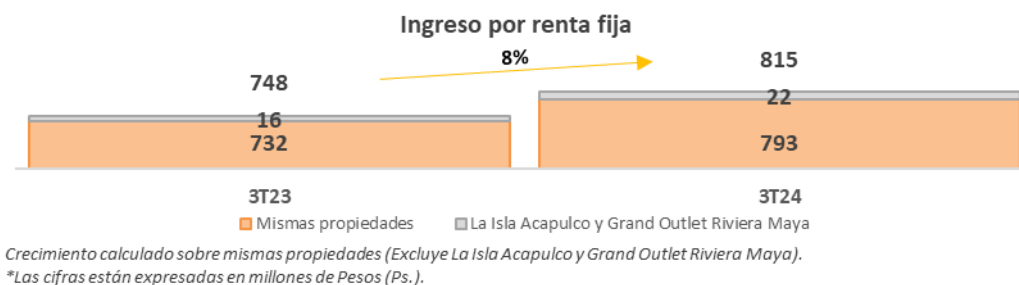
Durante el 3T24, las ventas de los arrendatarios, considerando mismas propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 4,599 millones, un incremento de 0.2% comparado con el 3T23.



Ingreso por renta fija

Al término del 3T24, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 382.

Los ingresos por renta fija, considerando mismas propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 793 millones en el 3T24, mismos que fueron superiores en 8% comparado con el 3T23. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 77% en pesos mexicanos y 23% en dólares americanos.





Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación al cierre del 3T24:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2024	213	48,934 m ²	6.1%
2025	420	132,495 m ²	16.6%
2026	395	111,614 m ²	14.0%
2027	458	171,631 m ²	21.5%
2028	280	101,576 m ²	12.7%
+ 2029	286	233,286 m ²	29.2%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2024 se concentra un vencimiento de contratos de 6% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de septiembre 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 3T24:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2024	207	45,417 m ²	7.3%
2025	377	110,716 m ²	17.8%
2026	352	87,963 m ²	14.1%
2027	401	115,327 m ²	18.5%
2028	255	78,211 m ²	12.6%
+ 2029	246	185,494 m ²	29.8%
Total Comercial	1,838	623,127 m²	100%
2024	6	3,517 m ²	2.0%
2025	43	21,779 m ²	12.3%
2026	43	23,652 m ²	13.4%
2027	57	56,304 m ²	31.9%
2028	25	23,365 m ²	13.2%
+ 2029	40	47,793 m ²	27.1%
Total Oficinas	214	176,410 m²	100%



Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 3T24 y 9M24:

Propiedades	1T24		2T24		3T24		9M24	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Querétaro	8	3,570	5	2,485	6	823	19	6,878
Explanada Puebla	4	3,874	8	2,519	6	329	18	6,722
Masaryk 111	-	-	3	3,635	5	2,184	8	5,819
Paseo Arcos Bosques	4	1,094	5	903	7	3,547	16	5,545
Forum Cuernavaca	3	215	7	3,423	8	1,277	18	4,916
Explanada Pachuca	4	4,050	4	329	6	432	14	4,812
Paseo Interlomas	8	1,071	5	1,380	9	1,603	22	4,054
Forum Culiacán	5	769	4	1,650	1	944	10	3,362
La Isla Mérida	1	75	4	861	9	2,066	14	3,002
Forum Buenavista	5	1,704	4	803	3	254	12	2,762
Explanada Culiacán	2	82	5	1,589	2	627	9	2,299
Capital Reforma	2	933	2	554	-	-	4	1,488
Forum Coatzacoalcos	5	322	3	532	1	374	9	1,228
Masaryk 169	1	590	-	-	-	-	1	590
La Isla Acapulco	-	-	1	350	1	62	2	413
Torre E3	-	-	1	206	-	-	1	206
Total portafolio en operación	52	18,350	61	21,222	64	14,525	177	54,096
Grand Outlet Riviera Maya	8	1,146	2	565	2	598	12	2,308
Total portafolio en estabilización	8	1,146	2	565	2	598	12	2,308
Total portafolio en operación	60	19,495	63	21,786	66	15,123	189	56,405



Portafolio en desarrollo

Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 3 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización. Asimismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la Compañía y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

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

Proyecto	ABR	Inversión total estimada ¹	Capex invertido al 3T24 ¹	Capex por invertir al 3T24 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	59,196 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 2,107,942	Ps. 161,307	99.8%	Primer semestre de 2024
Paseo Metepec	55,114 m ²	Ps. 2,735,000	Ps. 2,551,962	Ps. 183,038	88.9%	Segundo semestre de 2026
Subtotal comercial	114,310 m²	Ps. 5,004,249	Ps. 4,659,904	Ps. 344,345	94.3%	
Uso residencial						
Cero5Cien*	83,091 m ²	Ps. 6,242,153	Ps. 6,000,410	Ps. 241,743	94.8%	Primer semestre de 2025
Subtotal residencial	83,091 m²	Ps. 6,242,153	Ps. 6,000,410	Ps. 241,743	94.8%	
Total	197,401 m²	Ps. 11,246,402	Ps. 10,660,314	Ps. 586,088	94.5%	

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

*Área Bruta Vendible (ABV).

Estatus de comercialización de proyectos

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en construcción registró un avance de 86,186 m² de ABR y ABV firmada, lo que representa 61% del ABR y ABV total.

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

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas	%	Superficie Total Rentable (m ²)	Total superficie firmada (m ²)	%
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	183	113	62%	59,196 m ²	31,923 m ²	54%
Subtotal comercial	183	113	62%	59,196 m²	31,923 m²	54%
Uso residencial						
Cero5Cien*	104	66	63%	83,091 m ²	54,263 m ²	65%
Subtotal residencial	104	66	63%	83,091 m²	54,263 m²	65%
Total	287	179	62%	142,287 m²	86,186 m²	61%

*Área Bruta Vendible (ABV).

A continuación, se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no como datos definitivos.



Propiedades en construcción



Grand Outlet Riviera Maya

Con más de 33 millones de visitantes y cerca de un millón de habitantes, la Riviera Maya es el lugar idóneo para el Grand Outlet *Mallertainment* más grande del mundo, el cual, será el destino en el cual las personas de diferentes países podrán reunirse a disfrutar compras sin límite, comida internacional y la mejor oferta de entretenimiento.

Estará ubicado en Riviera Maya, Quintana Roo, en una zona privilegiada, la cual se encuentra a escasos pasos de la playa y del Aeropuerto Internacional de Cancún. Este innovador proyecto formará parte de la nueva categoría desarrollada por GICSA, *Mallertainment*; la cual está revolucionando la industria y la experiencia en los centros comerciales en el país.

Este desarrollo tendrá aproximadamente 59,196 m² de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m² considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 30 de septiembre de 2024, el 54% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: American Eagle Outfitters, Adidas, Ranch Prime Grill, Adolfo Dominguez, Legacy Jewelry, Luxury Brands, Hertz, Alxedo, 7-Eleven, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Bimba y Lola, Bath & Body Works, Quiubole, Santa Clara, Luxe Off, Joes, Replay, True Religion, Camex, Carranza & Carranza, Carter's, Hélene Summer Essentials, Psycho Bunny, Armani Outlet y Dolce & Gabbana, entre otros. Además, cuenta con una amplia gama de entretenimiento, como: minigolf, go-karts, pista de hielo, cajas de bateo, laser tag, muros de escalar y casino.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	59,196 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 2,107,942
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2024

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2024	Al 30 de septiembre 2024
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	100%	100%
Instalaciones y Equipos	24%	99%	99%
Acabados y Fachadas	17%	100%	100%
Avance de Obra	100%	99.7%	99.8%



CERO5CIEN
RESIDENCIAL

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo.

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias y en una ubicación privilegiada. El proyecto se desarrollará en un terreno de más de 55,000 m² de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 104 residencias, al 30 de septiembre de 2024 se tenía un avance de 66 unidades firmadas, lo que representa el 65% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2025.



Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	83,091 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 6,242,153
Capex a la fecha ¹	Ps. 6,000,410
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2025

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2024	Al 30 de septiembre 2024
Excavación y Cimentación	10%	99%	99%
Obra Civil	34%	96%	98%
Instalaciones y Equipos	16%	88%	91%
Acabados y Fachadas	40%	90%	93%
Avance de Obra	100%	92.4%	94.8%



Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2024	Diciembre 2023	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	348,680	393,177	(11%)
Efectivo restringido	446,239	667,729	(33%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	926,701	700,918	32%
Descuentos por amortizar (contingencia)	73,281	121,254	(40%)
Inventarios inmobiliarios	1,799,224	1,264,582	42%
Impuestos acreditable	2,275,100	2,391,817	(5%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	577,308	338,814	70%
Partes relacionadas	897,472	807,073	11%
Total activo circulante	7,344,005	6,685,364	10%
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	65,514,681	63,646,222	3%
Inventarios inmobiliarios	2,808,302	2,808,302	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	445,085	484,604	(8%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	0	215,770	(100%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	635,283	630,026	0.8%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,551,030	2,551,030	0%
Activos por derecho de uso	627,931	642,342	(2%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	219,896	181,380	21%
Total activo no circulante	72,802,208	71,159,676	2%
Total activo	80,146,213	77,845,040	3%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	521,091	490,545	6%
Porción circulante de préstamos bancarios	939,814	782,062	20%
Certificados Bursátiles	170,425	116,253	47%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,694,919	1,538,321	10%
Partes relacionadas	129,036	126,434	2%
Anticipo de seguros	97,935	97,014	0.9%
Acreedores por contrato de arrendamiento	85,195	80,511	6%
Impuesto por pagar	1,665,515	1,792,157	(7%)
Total pasivo circulante	5,303,930	5,023,297	6%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,063,416	16,337,831	4%
Certificados bursátiles	10,715,775	10,345,124	4%
Provisión y beneficios a los empleados	29,582	38,446	(23%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	922,805	870,148	6%
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	896,859	853,746	5%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	11,477,936	10,887,057	5%
Total pasivo no circulante	41,615,581	39,841,560	4%
Total pasivo	46,919,511	44,864,857	5%
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	17,995,488	17,798,631	1%
Capital contable de la participación controladora	27,945,308	27,748,451	0.7%
Participación no controladora	5,281,394	5,231,732	0.9%
Total del capital contable	33,226,702	32,980,183	0.7%
Total pasivo y capital contable	80,146,213	77,845,040	3%



Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T24	3T23	Variación
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	939,802	870,068	8%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	164,919	156,725	5%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	128,297	102,289	25%
Ingresos por servicios inmobiliarios	2,798	4,349	(36%)
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(17,393)	(39,068)	(55%)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(512)	(241)	112%
Total ingresos de operación	1,217,911	1,094,122	11%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	66,341	1,714	3,771%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	160,965	57,827	178%
Total otros ingresos de operación	227,306	59,541	282%
Total Ingresos	1,445,217	1,153,663	25%
Costo por ejecución de obra a terceros	(53,176)	(1,715)	3,001%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(152,530)	(49,968)	205%
Total costos	(205,706)	(51,683)	298%
Gastos por servicios inmobiliarios	(517)	(1,620)	(68%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(306,546)	(261,800)	17%
Gastos por servicios de administración	(61,167)	(48,791)	25%
Amortización y depreciación	(24,355)	(24,675)	(1%)
Otros ingresos (gastos) Netos	28,585	(31,824)	190%
Total de gastos	(364,000)	(368,710)	(1%)
Total de costos y gastos	(569,706)	(420,393)	36%
Utilidad de operación antes de valuación	875,511	733,270	19%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	428,381	639,429	(33%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	4,151	19,942	(79%)
Utilidad de operación	1,308,043	1,392,641	(6%)
Ingresos financieros	26,178	29,563	(11%)
Gastos financieros	(841,909)	(710,416)	19%
Efecto Cambiario neto	(426,994)	(187,749)	127%
Costo financiero - neto	(1,242,725)	(868,602)	43%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	65,318	524,039	(88%)
Impuestos a la utilidad diferida	(176,853)	(236,960)	(25%)
Utilidad neta consolidada	(111,535)	287,079	(139%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	(89,501)	236,275	(138%)
Participación no controladora	(22,034)	50,804	(143%)
	(111,535)	287,079	(139%)



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

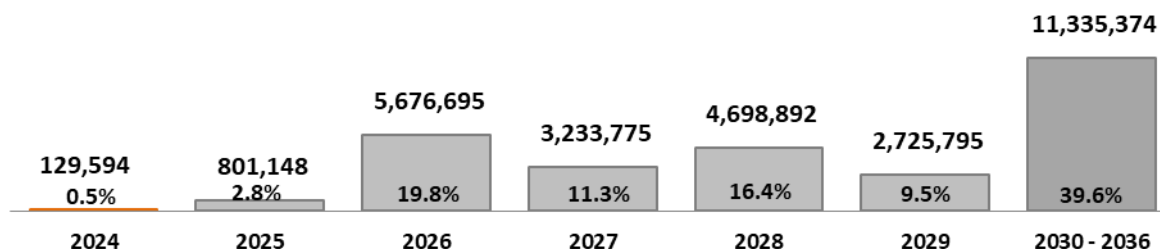
Conciliación NOI - EBITDA	3T24	3T23	Variación
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	875,511	733,270	19%
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	66,341	1,714	3,771%
Otros ingresos (gastos)	28,585	(31,824)	190%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	17,306	8,708	99%
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	53,176	1,715	3,001%
Amortización y depreciación	24,355	24,675	(1%)
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	34,540	32,427	7%
EBITDA	875,350	813,489	8%
Menos			
Gasto corporativo	(65,588)	(55,261)	19%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	8,435	7,859	7%
NOI	932,503	860,890	8%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	154,363	148,612	4%
NOI proporcional ajustado	778,140	712,278	9%
Más			
Gasto corporativo	(65,588)	(55,261)	19%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	8,435	7,859	7%
EBITDA proporcional ajustado	720,987	664,877	8%

1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Forum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.



Análisis deuda

Amortización de deuda consolidada total^{1*}



Análisis de deuda	3T24	2T24	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	Ps. 28,601,272	Ps. 27,999,069	2%
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	Ps. 21,848,760	Ps. 21,637,776	1%
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	Usd. 344,007	Usd. 346,149	(0.6%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	Ps. 26,194,530	Ps. 25,678,716	2%
Relación Préstamo Valor ²	36.0%	35.5%	1%
% En moneda local (Ps.)	76.4%	77.3%	(1%)
% En moneda extranjera (DlIs.)	23.6%	22.7%	4%

* Cifras en Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda financiera consolidada total / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	146,899,114	SOFR 1M	3.46448	50%	-	73,449,557
Capital Reforma	01-jun-26	-	101,295,291	SOFR 1M	2.46448	100%	-	101,295,291
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,930,000,000	-	TIIE 28 días	2.25	50%	965,000,000	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,248,680,761	-	TIIE 91 días	3.00	100%	1,248,680,761	-
Explanada Culiacán	10-jul-28	454,929,198	-	TIIE 28 días	4.00	100%	454,929,198	-
Grupo GICSA	04-ago-25	100,000,000	-	18.5%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	10-mar-26	100,000,000	-	TIIE 28 días	7.25	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	29-jun-26	100,000,000	-	19%	-	100%	100,000,000	-
Subtotal créditos bancarios		3,933,609,959	248,194,405			73%	2,968,609,959	174,744,848
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,898,500,000	-	9.50%	-	100%	6,898,500,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	95,812,500	4.80%	-	100%	-	95,812,500
Class A-2 Senior	18-dic-34	411,016,463	-	9.90%	-	100%	411,016,463	-
Subtotal colocaciones internacionales		7,309,516,463	95,812,500			100%	7,309,516,463	95,812,500
GICSA 16U	16-oct-30	4,403,333,289	-	9.48%	-	100%	4,403,333,289	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,929,012,507	-	9.48%	-	100%	2,929,012,507	-
GICSA 19	24-mar-27	1,761,744,143	-	8.00%	-	100%	1,761,744,143	-
GICSA 17	08-dic-28	939,291,793	-	9.00%	-	100%	939,291,793	-
GICSA 15	01-dic-27	572,252,075	-	9.00%	-	100%	572,252,075	-
Subtotal certificados bursátiles		10,605,633,807	-			100%	10,605,633,807	-
Deuda consolidada total		21,848,760,229	344,006,905			92%	20,883,760,229	270,557,348
Total ajustes por valuación contable		360,795,764	(3,700,570)	-	-	96%	364,425,981	(3,968,925)
Deuda financiera consolidada total		22,209,555,993	340,306,335			92%	21,248,186,209	266,588,423

GICSA cerró el 3T24 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 28,889 millones y un total de activos de Ps. 80,146 millones y en consecuencia un LTV de 36%. El 30% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 70% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 3T24, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 349 millones, lo que representa una disminución de 11% 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 3T24, el saldo fue Ps. 446 millones, lo que representa una disminución de 33% 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 3T24, el saldo fue Ps. 927 millones, lo que representa un incremento de 32% comparado con los Ps. 701 millones al cierre del 2023. Esto se debió principalmente por la firma de nuevos contratos de arrendamiento, la revaluación del tipo de cambio y al otorgamiento de préstamos a clientes para la adecuación de sus espacios comerciales y de oficinas.

Descuentos por amortizar contingencia.

Al 3T24, el saldo fue Ps. 73 millones, lo que representa un decremento de 40% comparado con los Ps. 121 millones al cierre del 2023. Esto derivado de los descuentos reconocidos en el estado de resultados durante el 2024.

Inventarios inmobiliarios a corto plazo.

Al 3T24, el saldo fue Ps. 1,799 millones, lo que representa un incremento de 42% 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.

Impuestos acreditables (por recuperar).

Al 3T24, el saldo fue Ps. 2,275 millones, lo que representa una disminución de 5% 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.

Anticipo para desarrollo de proyectos.

Al 3T24, el saldo fue Ps. 577 millones, lo que representa un incremento de 70% comparado con los Ps. 339 millones al cierre del 2023. Este aumento se debe principalmente a la reclasificación de anticipos a proveedores, previamente clasificados en el largo plazo.

Propiedades de inversión.

Al 3T24, el saldo fue de Ps. 65,515 millones, lo que representa un incremento de 3% 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 3T24, el saldo fue Ps. 220 millones, lo que representa un incremento de 21% 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 3T24, el saldo fue de Ps. 98 millones, lo que representa un incremento de 1% comparado con los Ps. 97 millones al cierre del 2023. Esto por los montos recibidos por las compañías de seguros para la reconstrucción del centro comercial *La Isla Acapulco*, luego de los daños ocasionados por el Huracán Otis.

Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 3T24, el saldo fue de Ps. 18,003 millones, lo que representa un incremento de 5% comparado con los Ps. 17,120 millones al cierre del 2023, esto principalmente por la devaluación del peso frente al dólar.

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

Al 3T24, el saldo fue de Ps. 1,695 millones, lo que representa un incremento de 10% 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. 292 millones.

Impuestos por pagar.

Al 3T24, 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 3T24, el saldo fue de Ps. 17,995 millones, lo que representa un incremento del 1% 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 3T24, el saldo fue de Ps. 1,218 millones, lo que representa un incremento de 11% comparado con los Ps. 1,094 millones del 3T23. 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 3T24, el saldo fue de Ps. 227 millones, lo que representa un incremento de 282% comparado con los Ps. 60 millones del 3T23, el cual fue generado por un mayor reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Costos y Gastos

Total de costos y gastos.

Al 3T24, el saldo fue de Ps. 570 millones, lo que representa un incremento de 36% comparado con los Ps. 420 millones del 3T23. Estos rubros tuvieron los siguientes efectos:

El costo al cierre del 3T24, fue de Ps. 206 millones, presentando un incremento de 298%, esto derivado de un mayor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2024



Efecto cambiario neto.

Al 3T24, el efecto cambiario neto fue negativo por Ps. 427 millones, lo que representa un incremento de 127% comparado con los Ps. 188 millones del 3T23. Esto se debe a principalmente a la depreciación de 11% del peso mexicano frente al dólar.



Conferencia telefónica

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

Jueves 24 de octubre 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

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	vmendoza@actinver.com.mx
Apalache	Carlos Alcaraz	carlos.alcaraz@apalache.mx
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumreseach.com



Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 30 de septiembre 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 998,670 m² y un ABR proporcional de 853,581 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “anticipamos”, “proyectamos”, “planeamos”, “creemos”, “esperamos”, “anticipamos”, “trataremos”, y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimaciones. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y/o estimados contenidos en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Grupo GICSA implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Grupo GICSA. Cualquier expectativa refleja los juicios de valor de Grupo GICSA a la fecha del presente documento. Grupo GICSA se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.