

RESULTADO DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2023



Contacto de Relación con inversionistas

Claudia Chávez

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

Yinneth Lugo

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

+52 (55) 51 48 0400

inversionistas@gicsa.com.mx



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2023

Ciudad de México, México a 27 de julio de 2023 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, anuncia el día de hoy los resultados del segundo trimestre ("2T23") y de los seis meses ("6M23") del periodo terminado al 30 de junio de 2023.

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

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

Hechos destacados

Corporativos

- Este trimestre, como parte de las estrategias para reposicionar a la Compañía en el largo plazo y mejorar su posición financiera, se llevó a cabo lo siguiente:
 - El 30 de junio, se recibió el último pago de la transacción para la venta de Explanada Aguascalientes, con lo que la transacción queda perfeccionada. Los recursos se utilizaron para el prepago parcial de las emisiones locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

Operativos

- Al término del 2T23, GICSA reportó un total de 951,172 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 812,207 m².
- Durante el 2T23, iniciaron operaciones 52 espacios en arrendamiento que representan 20,762 m² de ABR en el portafolio en operación, un incremento de 71%, comparado con los 12,151 m² abiertos en el 2T22.
- Durante el 2T23, se firmaron 83 nuevos contratos que representan 20,065 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 2T23, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 85%, presentando un incremento de 3%, comparado con el 2T22.
- Al término del 2T23, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 372, con un decremento de 2%, comparado con el 2T22. Lo anterior como consecuencia de la apreciación del peso frente al dólar.
- Durante el 2T23, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 20 millones, un incremento de 16% comparado con el 2T22. Esto representa un incremento de 12%, comparado con los visitantes en el 2T19, antes de la pandemia.



Financieros

- El ingreso total del 2T23 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 1,040 millones, lo que representa un incremento de 7% comparado con el 2T22.
- El NOI consolidado y proporcional del 2T23, fue de Ps. 840 millones y Ps. 696 millones, ambos con incrementos de 5%, comparado con el 2T22.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 2T23, fue de Ps. 786 millones y Ps. 642 millones, con incrementos de 3% y 2%, respectivamente, comparado con el 2T22.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 2T23 fue de Ps. 27,366 millones y Ps. 25,136 millones, respectivamente, con disminuciones de 3%, comparado con el 2T22. Asimismo, representaron disminuciones de 2% y 1%, respectivamente, comparado con el 1T23. El LTV consolidado al cierre del 2T23 fue de 36%.

Pipeline

- Al cierre del 2T23, la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización (Explanada Culiacán, Masaryk 169 y Grand Outlet Riviera Maya), fue de 75,943 m², lo que representa el 63% 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 24 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Me es grato presentarles los resultados del segundo trimestre del 2023, en el que se continúan concretando avances en la estrategia para el reposicionamiento de nuestra Compañía en el largo plazo.

El 30 de junio, recibimos el último pago de la transacción para la venta de Explanada Aguascalientes, con lo que la transacción queda perfeccionada. Los recursos se utilizaron para el prepago parcial de las emisiones locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19. Respecto al resto de activos no productivos, continuamos trabajando en la obra y comercialización de Paseo Metepec y en la venta de los otros activos.

Por otra parte, me complace anunciarles el próximo inicio de operaciones de nuestro centro comercial Grand Outlet Riviera Maya, el cual prevemos arranque durante el 3T23. El cual, al cierre de junio 2023 contaba con un avance de obra de 99% y comercialización de 67%.

Pasando a nuestros resultados operativos. Durante el 2T23, continuaron mostrando avances constantes. Las afluencias de visitantes superaron en 12% los niveles pre-pandemia y 16% de las afluencias del 2T22, por su parte, las ventas de nuestros arrendatarios tuvieron incrementos de 29% y 9%, respectivamente. Así mismo, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 86%, 3% superior al año anterior.

En relación con la comercialización, en el 2T23 se firmaron 83 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 20,065 m². Durante el trimestre, iniciaron operaciones 52 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 12,151 m² y en el proyecto residencial Cero5Cien se han vendido 65 unidades.

Respecto a nuestros principales indicadores financieros; el NOI consolidado y proporcional tuvo incrementos de 5% comparado con el 2T22, con resultados de Ps. 840 millones y Ps. 696 millones, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional al 2T23 fue de Ps. 786 millones y Ps. 642 millones, con crecimientos de 3% y 2%, comparado con el 2T22. Por su parte, el margen NOI se mantiene en niveles superiores al 80%.

Nuestro compromiso se centra en resarcir los efectos y consecuencias generadas por la pandemia de la mano de nuestra estrategia CORR (Cobrar, Operar, Renovar y Rentar), reducir los niveles de deuda y con ello, mejorar la posición financiera de la Compañía.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA



Modelo GICSA

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

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 17 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 951,172 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía, se espera que las 2 propiedades en construcción sumen 82,393 m² de Área Bruta Vendible (ABV) y 61,782 m² de ABR al portafolio.
3. Las 4 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	2T23	2T22	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	951,172	951,405	(0.02%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	812,207	811,769	0.1%
Porcentaje de participación del ABR total	85.4%	85.3%	0.1%
Tasa de ocupación	85.9%	83.3%	3%
Duración promedio de los contratos (años)	3.54	3.53	0.1%
Renta Promedio / m ²	Ps. 372	Ps. 380	(2%)

Indicadores Financieros (miles de pesos)	2T23	2T22	Var. %
Ingreso total de las propiedades ¹	Ps. 1,040,032	Ps. 974,021	7%
Ingreso total de las propiedades ¹ proporcional	Ps 861,862	Ps 807,085	7%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 839,885	Ps. 800,270	5%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 696,129	Ps. 665,050	5%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ²	80.8%	82.2%	(2%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ²	80.8%	82.4%	(2%)
EBITDA	Ps. 785,998	Ps. 762,449	3%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 642,242	Ps. 627,228	2%
EBITDA (sin Cero5Cien)	Ps. 767,177	Ps. 742,565	3%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien)	Ps. 623,421	Ps. 607,344	3%
Deuda consolidada total ³	Ps. 27,366,297	Ps. 28,294,128	(3%)
Deuda consolidada total en pesos ³	Ps. 21,322,831	Ps. 21,147,507	0.8%
Deuda consolidada total en dólares ³	Usd. 353,999	Usd. 357,605	(1%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ³	Ps. 25,136,367	Ps. 25,796,398	(3%)
LTV ⁴	36%	38%	(6%)

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

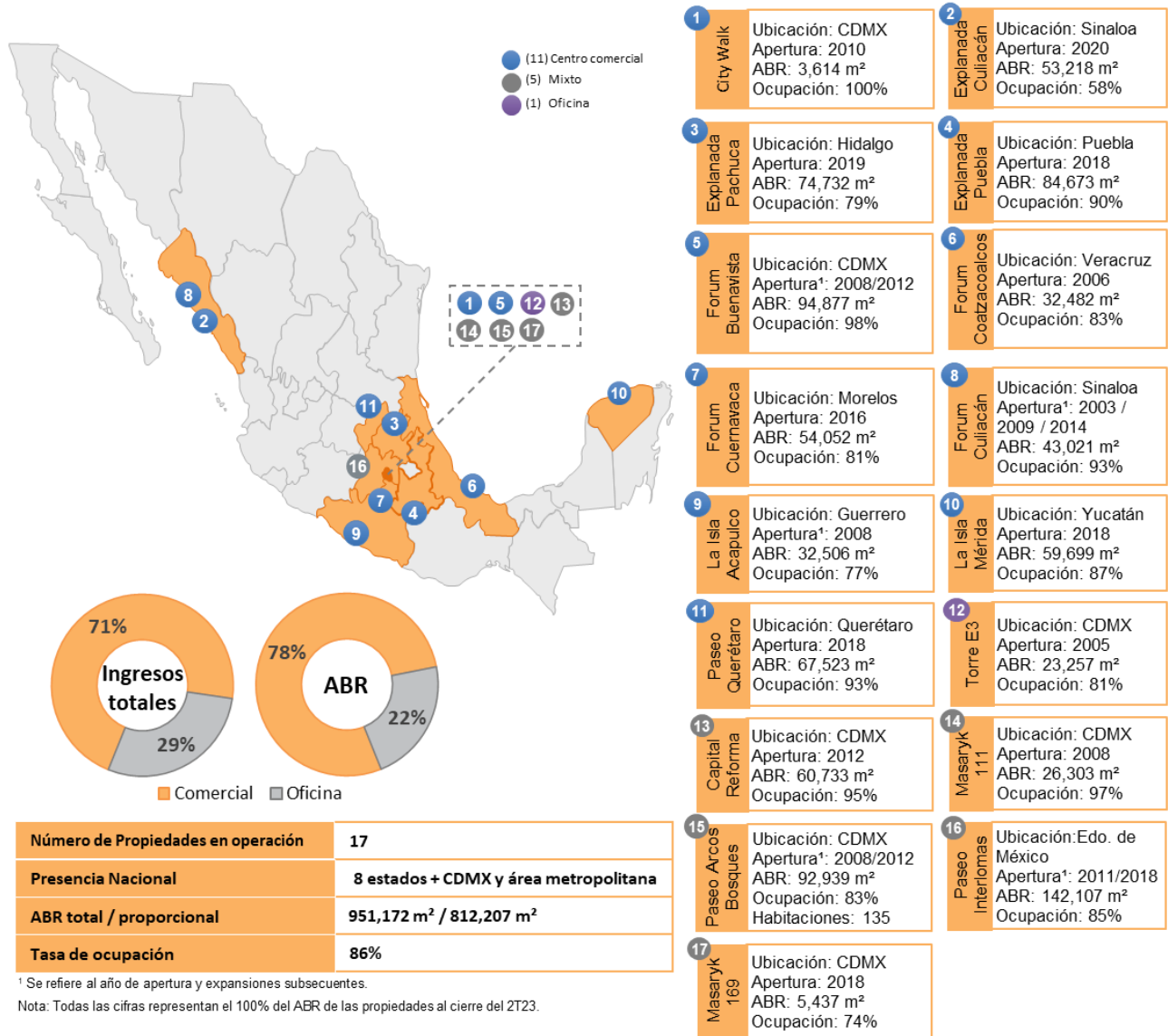


Portafolio en operación

Al 30 de junio de 2023, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 951,172 m² de ABR, equivalentes en once centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 63% corresponde a propiedades de uso comercial, 34% a propiedades de uso mixto (15% uso comercial y 20% oficinas) y 2% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos. Al cierre del 2T23, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 86%, 20 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 2023:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
Propiedades estabilizadas								
Uso comercial								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,614	100%	3,614	0.4%	100%	143
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,732	100%	74,732	8%	79%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,673	100%	84,673	9%	90%	1,208
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,877	100%	94,877	10%	98%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,482	50%	16,241	3%	83%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,052	100%	54,052	6%	81%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,021	100%	43,021	5%	93%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,506	84%	27,305	3%	77%	1,757
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	59,699	100%	59,699	6%	87%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,523	100%	67,523	7%	93%	3,163
Sub total comercial			547,178	96%	525,736	58%	88%	21,023
Uso oficinas								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	81%	1,618
Sub total oficinas			23,257	100%	23,257	2%	81%	1,618
Uso mixto								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,733	100%	60,733	6%	95%	2,080
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,303	100%	26,303	3%	97%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,939	50%	46,470	10%	83%	3,427
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,107	50%	71,054	15%	85%	5,478
Sub total mixto			322,082	64%	204,559	34%	87%	11,695
Total portafolio estabilizado			892,517	84%	753,552	94%	88%	34,336
Propiedades en estabilización								
Uso comercial								
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	53,218	100%	53,218	6%	58%	1,877
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.1%	100%	218
Uso oficinas								
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,130	100%	4,130	0.4%	66%	0
Total portafolio en estabilización			58,655	100%	58,655	6%	59%	2,095
Total portafolio en operación			951,172	85%	812,207	100%	86%	36,431

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 2T23:

Propiedades	1T23		2T23		6M23	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Interlomas	9	843	11	11,257	20	12,100
La Isla Mérida	2	4,666	4	1,386	6	6,052
Paseo Arcos Bosques	5	1,510	3	1,165	8	2,675
Capital Reforma	3	972	2	1,614	5	2,586
Forum Cuernavaca	3	500	5	1,855	8	2,355
Explanada Puebla	5	408	11	1,834	16	2,242
Torre E3	1	756	-	-	1	756
Paseo Querétaro	1	99	1	406	2	505
Forum Buenavista	2	127	4	373	6	500
Explanada Pachuca	3	193	4	216	7	409
Forum Culiacán	1	95	2	257	3	352
City Walk	1	312	-	-	1	312
Forum Coatzacoalcos	2	150	1	71	3	221
La Isla Acapulco	1	65	2	226	3	291
Total portafolio estabilizado	39	10,696	50	20,660	89	31,356
Explanada Culiacán	4	367	2	102	6	469
Total portafolio en estabilización	4	367	2	102	6	469
Total portafolio en operación	43	11,063	52	20,762	95	31,825

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2023



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 2T23:

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		
	2T23	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	100%	4,902	3,075	59%	6,445	4,504	43%	5,343	3,766	42%	5,343	3,766	42%	491	466	5%
Explanada Pachuca	79%	28,722	24,035	19%	39,873	36,063	11%	32,120	29,510	9%	32,120	29,510	9%	284	298	(4%)
Explanada Puebla	90%	31,833	26,018	22%	46,914	42,423	11%	37,229	34,847	7%	37,229	34,847	7%	249	254	(2%)
Forum Buenavista	98%	94,476	80,084	18%	133,554	121,653	10%	118,149	109,176	8%	118,149	109,176	8%	352	329	7%
Forum Coatzacoalcos	83%	16,738	13,562	23%	29,267	25,330	16%	17,809	15,844	12%	8,905	7,922	12%	229	241	(5%)
Forum Cuernavaca	81%	29,783	24,110	24%	42,865	34,747	23%	34,721	28,273	23%	34,721	28,273	23%	314	315	(0.3%)
Forum Culiacán	93%	48,965	46,781	5%	67,927	70,947	(4%)	58,115	63,254	(8%)	58,115	63,254	(8%)	436	441	(1%)
La Isla Acapulco	77%	15,499	13,884	12%	26,273	25,108	5%	17,099	15,935	7%	14,363	13,386	7%	228	220	4%
La Isla Mérida	87%	28,523	26,567	7%	43,419	42,028	3%	27,549	27,758	(0.8%)	27,549	27,758	(0.8%)	334	335	(0.3%)
Paseo Querétaro	93%	41,754	37,113	13%	63,192	55,528	14%	47,909	44,232	8%	47,909	44,232	8%	306	307	(0.3%)
Sub total comercial	88%	341,195	295,230	16%	499,730	458,331	9%	396,042	372,596	6%	384,402	362,124	6%	313	310	0.9%
Uso oficinas																
Torre E3	81%	29,822	31,901	(7%)	37,859	40,363	(6%)	29,844	33,610	(11%)	29,844	33,610	(11%)	530	622	(15%)
Sub total oficinas	81%	29,822	31,901	(7%)	37,859	40,363	(6%)	29,844	33,610	(11%)	29,844	33,610	(11%)	530	622	(15%)
Uso mixto																
Capital Reforma	95%	78,720	75,269	5%	100,157	96,886	3%	84,484	83,575	1%	84,484	83,575	1%	489	530	(8%)
Masaryk 111	97%	42,870	43,340	(1%)	53,035	52,377	1%	44,945	44,536	0.9%	44,945	44,536	0.9%	563	610	(8%)
Paseo Arcos Bosques	83%	113,855	105,615	8%	159,665	148,465	8%	129,870	121,050	7%	64,935	60,525	7%	570	609	(6%)
Paseo Interlomas	85%	105,953	100,036	6%	159,627	151,656	5%	134,986	128,063	5%	67,493	64,031	5%	339	332	2%
Sub total mixto	87%	341,398	324,259	5%	472,483	449,384	5%	394,285	377,224	5%	261,857	252,667	4%	453	471	(4%)
Total portafolio estabilizado	88%	712,415	651,390	9%	1,010,072	948,078	7%	820,171	783,429	5%	676,103	648,402	4%	373	382	(2%)
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Culiacán	58%	16,762	14,032	19%	23,619	19,455	21%	15,141	11,164	36%	15,141	11,164	36%	296	292	1%
Masaryk 169	74%	6,797	5,029	35%	9,469	5,539	71%	7,700	4,728	63%	7,700	4,728	63%	685	744	(8%)
Total portafolio en estabilización	59%	23,559	19,061	24%	33,087	24,994	32%	22,841	15,892	44%	22,841	15,892	44%	348	292	19%
Total portafolio en operación	86%	735,974	670,450	10%	1,043,159	973,071	7%	843,012	799,321	5%	698,943	664,293	5%	372	380	(2%)
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(3,127)	949	(429%)	(3,127)	949	(429%)	(2,814)	757	(472%)	-	-	-
Total portafolio	86%	735,974	670,450	10%	1,040,032	974,021	7%	839,885	800,270	5%	696,129	665,050	5%	372	380	(2%)

*NOI Proporcional es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

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

Composición del ingreso total	2T23	2T22
Renta fija	71.0%	69.2%
Renta variable	2.4%	2.3%
Premios (guantes)	0.1%	2.3%
Estacionamiento	5.1%	5.5%
Mantenimiento y publicidad	15.5%	15.2%
Servicios y otros	5.9%	5.5%
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 2T23, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,885 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso de la Compañía.

La siguiente tabla muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino en porcentaje por ABR y renta fija:

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Vestimenta dama y caballero	16.6%	17.8%
Restaurantes	9.7%	16.1%
Entretenimiento y deportes	30.3%	15.9%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.0%	7.0%
Vestimenta y calzado deportivo	3.8%	6.4%
Comida rápida	2.5%	6.1%
Tiendas departamentales	13.7%	5.7%
Telefonía celular y comunicaciones	2.4%	5.1%
Salud y belleza	2.1%	4.9%
Hogar y decoración	3.8%	4.7%
Servicios	3.1%	3.9%
Calzado dama y caballero	1.1%	2.2%
Tiendas de autoservicio	4.6%	1.7%
Otros	1.6%	1.3%
Vestimenta infantil y juguetería	0.8%	1.3%
Total	100%	100%

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

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.9%
Cinemex	2.1%
Unifin	1.7%
El Palacio de Hierro	1.7%
Grupo Axo	1.6%
Kavak	1.5%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.2%
Grupo Alsea	1.1%
Chubb	1.0%
Total	16.2%



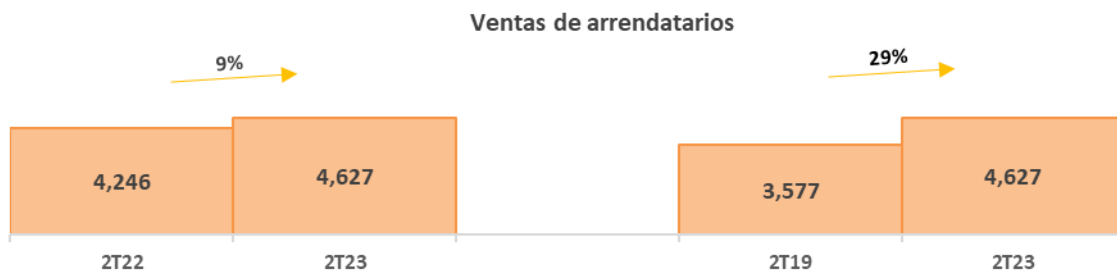
Número de visitantes

Durante el 2T23, la afluencia en las propiedades del portafolio en operación registró 20 millones de visitantes, un incremento de 16% comparado con el mismo periodo del año anterior y de 12% comparado con cifras pre-pandemia.



Ventas de arrendatarios

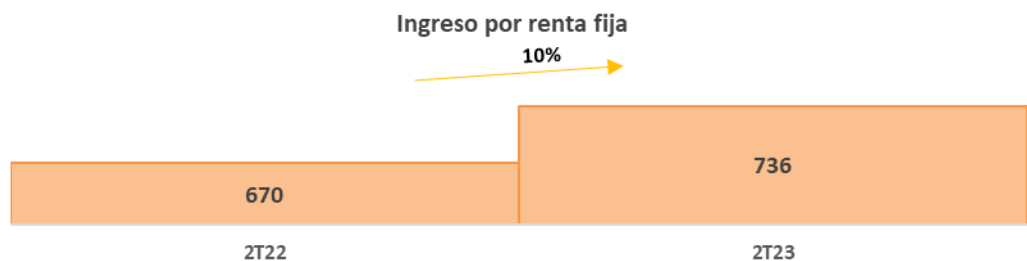
Durante el 2T23, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 4,627 millones, un incremento de 9% comparado con el 2T22 y de 29% comparado con cifras pre-pandemia.



Ingreso por renta fija

Al término del 2T23, la renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 373 y de Ps. 372 en el portafolio en operación, lo que representa disminuciones de 2%, comparado con el 2T22.

Los ingresos por renta fija después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19 en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 736 millones en el 2T23, mismos que fueron superiores en 10% comparado con el 2T22. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 78% en Pesos Mexicanos y 22% en Dólar Americano.





Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación cierre del 2T23:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2023	234	54,002 m ²	7.2%
2024	499	121,886 m ²	16.3%
2025	429	141,856 m ²	18.9%
2026	303	90,897 m ²	12.1%
2027	209	129,102 m ²	17.2%
+ 2028	211	211,724 m ²	28.2%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2023 se concentra un vencimiento de contratos de 7% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de junio de 2023, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4% del ABR y del 3% de la renta fija en nuestro portafolio en operación.

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación divididos por segmento al cierre del 2T23:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2023	228	49,793 m ²	8.6%
2024	462	102,752 m ²	17.8%
2025	381	113,137 m ²	19.6%
2026	266	68,344 m ²	11.9%
2027	171	78,068 m ²	13.6%
+ 2028	174	163,750 m ²	28.4%
Total Comercial	1,682	575,844 m²	100%
2023	6	4,209 m ²	2.4%
2024	37	19,134 m ²	11.0%
2025	48	28,719 m ²	16.5%
2026	37	22,553 m ²	13.0%
2027	38	51,035 m ²	29.4%
+ 2028	37	47,974 m ²	27.6%
Total Oficinas	203	173,624 m²	100%



Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 2T23:

Propiedades	1T23		2T23		6M23	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Interlomas	12	2,512	12	3,863	24	6,375
Paseo Arcos Bosques	7	2,535	7	1,602	14	4,137
La Isla Mérida	4	1,386	8	2,685	12	4,070
Capital Reforma	2	3,299	1	160	3	3,459
Forum Cuernavaca	5	2,101	5	748	10	2,849
Forum Coatzacoalcos	1	59	1	2,301	2	2,361
Masaryk 169	1	1,288	-	-	1	1,288
Paseo Querétaro	4	431	4	783	8	1,214
Explanada Puebla	7	374	6	780	13	1,154
La Isla Acapulco	3	267	6	726	9	993
Forum Buenavista	6	725	3	175	9	900
Forum Culiacán	1	94	3	649	4	744
Explanada Pachuca	4	371	4	292	8	663
Masaryk 111	1	120	-	-	1	120
City Walk	-	-	1	56	1	56
Total portafolio estabilizado	58	15,562	61	14,821	119	30,383
Explanada Culiacán	4	815	3	651	7	1,466
Total portafolio en estabilización	4	815	3	651	7	1,466
Total portafolio en operación	62	16,377	64	15,472	126	31,849
Grand Outlet Riviera Maya	11	4,127	19	4,593	30	8,720
Total portafolio en construcción	11	4,127	19	4,593	30	8,720
Total portafolio	73	20,504	83	20,065	156	40,569



Portafolio en desarrollo

Proyectos en construcción

Actualmente GICSA cuenta con 3 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización. Así mismo, 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 2T23 ¹	Capex por invertir al 2T23 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	61,782 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 1,858,630	Ps. 410,619	99%	Segundo semestre de 2023
Paseo Metepec	55,114 m ²	Ps. 2,735,000	Ps. 1,992,733	Ps. 742,267	58%	Primer semestre de 2024
Sub total comercial	116,896 m²	Ps. 5,004,249	Ps. 3,851,363	Ps. 1,152,886	79%	
Uso residencial						
Cero5Cien*	82,393 m ²	Ps. 5,567,288	Ps. 5,215,348	Ps. 351,940	80%	Primer semestre de 2024
Sub total residencial	82,393 m²	Ps. 5,567,288	Ps. 5,215,348	Ps. 351,940	80%	
Total	199,289 m²	Ps. 10,571,537	Ps. 9,066,711	Ps. 1,504,826	79%	

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

*Área Bruta Vendible (ABV)

Estatus de comercialización de proyectos

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en construcción registró un avance de 128,702 m² de ABR firmada, lo que representa 63% del ABR y ABV.

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

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas	%	Superficie Total Rentable (m ²)	Total superficie firmada (m ²)	%
Uso comercial						
Masaryk 169 ¹	1	1	100%	1,307 m ²	1,307 m ²	100%
Explanada Culiacán ¹	199	118	59%	53,218 m ²	30,758 m ²	58%
Grand Outlet Riviera Maya	181	132	73%	61,782 m ²	41,168 m ²	67%
Sub total comercial	381	251	66%	116,307 m²	73,234 m²	63%
Uso oficinas						
Masaryk 169 ¹	-	-	-	4,130 m ²	2,709 m ²	66%
Sub total oficinas	-	-	-	4,130 m²	2,709 m²	66%
Uso residencial						
Cero5Cien*	104	65	63%	82,393 m ²	52,759 m ²	64%
Sub total residencial	104	65	63%	82,393 m²	52,759 m²	64%
Total	485	316	65%	202,830 m²	128,702 m²	63%

¹ En estabilización

*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 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 61,782 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 junio de 2023, el 67% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Armani Outlet, Bath and Body Works, Samsonite, Log-On, Carters, Forever 21, Miniso, Tommy Hilfinger, American Eagle, Adidas, Starbucks Coffee, Levi's, Carls Jr., Promoda, Psycho Bunny, Shutz, Chanfle y Recontra Chanfle, Hello Kitty Café, BCBG Maxazria, Joes, Gues, True Religion, Original Penguin, Quarry, Faconnable, Adolfo Dominguez, Emenegildo Zegna, Hackett, Lacoste, CH, Purificación García, Vilebrequin, Halston, I Shop y Hugo Boss.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	61,782 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,858,630
Fecha de entrega estimada	Segundo semestre de 2023

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2023	Al 30 de junio 2023
		Excavación y Cimentación	18%
Obra Civil	41%	99%	100%
Instalaciones y Equipos	24%	82%	95%
Acabados y Fachadas	17%	88%	100%
Avance de Obra	100%	93%	99%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/grand-outlet-mallertainment-riviera-maya>



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



Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	82,393 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 5,567,288
Capex a la fecha ¹	Ps. 5,215,348
Fecha de entrega estimada	Primer semestre de 2024

¹ Las cifras están expresadas en miles de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de marzo 2023	Al 30 de junio 2023
Excavación y Cimentación	10%	98%	98%
Obra Civil	34%	87%	92%
Instalaciones y Equipos	16%	55%	76%
Acabados y Fachadas	40%	60%	67%
Avance de Obra	100%	73%	80%

Para mayor información: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/cero5Cien>



Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2023	Diciembre 2022	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	513,344	712,607	(28%)
Efectivo restringido	683,661	759,314	(10%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	763,642	728,434	5%
Descuentos por amortizar (contingencia)	192,103	290,246	(34%)
Inventarios inmobiliarios	1,075,842	860,009	25%
Impuestos acreditables	2,220,696	2,437,888	(9%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	385,581	272,858	41%
Partes relacionadas	837,483	753,024	11%
Activos disponibles para su venta	391,000	391,000	0%
Total activo circulante	7,063,352	7,205,380	(2%)
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	61,242,102	59,541,775	3%
Inventarios inmobiliarios	2,773,211	2,773,211	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	490,049	507,352	(3%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	316,152	326,426	(3%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,050,044	1,044,430	0.5%
Instrumentos financieros derivados	687	4,165	(84%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,622,946	2,622,946	0%
Activos por derecho de uso	651,949	661,555	(1%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	274,960	264,350	4%
Total activo no circulante	69,422,100	67,746,210	2%
Total activo	76,485,452	74,951,590	2%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	392,866	441,017	(11%)
Porción circulante de préstamos bancarios	2,522,198	595,405	324%
Certificados Bursátiles	94,096	65,572	44%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,641,618	1,350,453	22%
Partes relacionadas	126,434	117,084	8%
Acreedores por contrato de arrendamiento	79,441	80,072	(0.8%)
Impuesto por pagar	1,452,149	1,437,991	1%
Total pasivo circulante	6,308,802	4,087,594	54%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,860,510	17,973,941	(17%)
Certificados bursátiles	10,126,414	9,863,508	3%
Provisión y beneficios a los empleados	27,550	31,111	(11%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	870,693	903,995	(4%)
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	818,141	791,131	3%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,210	509,208	0.0004%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,428,787	9,997,329	4%
Total pasivo no circulante	37,641,305	40,070,223	(6%)
Total pasivo	43,950,107	44,157,817	(0.5%)
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	17,597,732	16,157,306	9%
Capital contable de la participación controladora	27,547,552	26,107,126	6%
Participación no controladora	4,987,793	4,686,647	6%
Total del capital contable	32,535,345	30,793,773	6%
Total pasivo y capital contable	76,485,452	74,951,590	2%

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2023



Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T23	2T22	Variación 2T23 vs 2T22
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	849,578	840,459	1%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(45,247)	(79,740)	(43%)
Ingresos por mantenimiento y publicidad	154,612	144,370	7%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(1,061)	(2,493)	(57%)
Ingresos por servicios en inmuebles propios	111,102	100,617	10%
Ingresos por servicios inmobiliarios	3,195	3,076	4%
Total ingresos de operación	1,072,179	1,006,289	7%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	1,109	1,742	(36%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	133,540	349,039	(62%)
Total otros ingresos de operación	134,649	350,781	(62%)
Total Ingresos	1,206,828	1,357,070	(11%)
Costo por ejecución de obra a terceros	(1,109)	(2,732)	(59%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(114,719)	(329,155)	(65%)
Total costos	(115,828)	(331,887)	(65%)
Gastos por servicios inmobiliarios	(1,317)	(1,394)	(6%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(261,820)	(230,831)	13%
Gastos por servicios de administración	(59,674)	(47,343)	26%
Amortización y depreciación	(25,236)	(31,792)	(21%)
Otros ingresos (gastos) Netos	(25,990)	(285,741)	(91%)
Total de gastos	(374,037)	(597,101)	(37%)
Total de costos y gastos	(489,865)	(928,988)	(47%)
Utilidad de operación antes de valuación	716,963	428,082	67%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	714,496	78,915	805%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	5,177	10,342	(50%)
Utilidad de operación	1,436,636	517,339	178%
Ingresos financieros	30,162	27,948	8%
Gastos financieros	(699,589)	(772,392)	(9%)
Efecto Cambiario neto	353,235	(11,782)	3,098%
Costo financiero - neto	(316,192)	(756,226)	(58%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,120,444	(238,887)	569%
Impuestos a la utilidad diferida	(261,365)	(113,306)	131%
Utilidad neta consolidada	859,079	(352,193)	344%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	734,328	(439,315)	267%
Participación no controladora	124,751	87,122	43%
	859,079	(352,193)	344%



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 2023 y 30 de junio de 2022.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

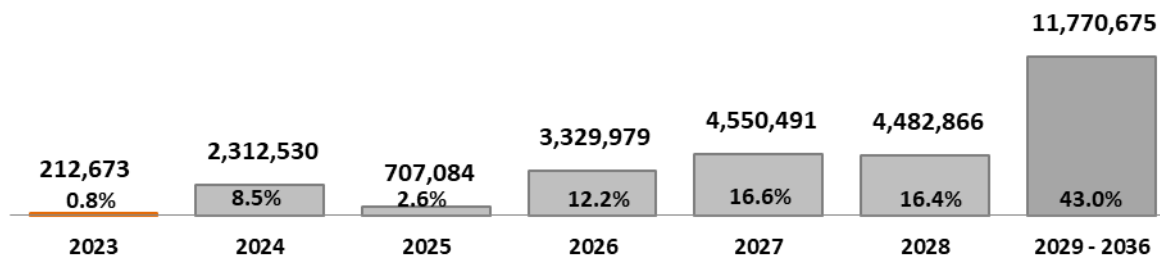
Conciliación NOI - EBITDA	2T23	2T22	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	716,963	428,082	67%
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	1,109	1,742	(36%)
Otros ingresos (gastos)	(25,990)	(285,741)	(91%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	11,458	9,486	21%
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	1,109	2,732	(59%)
Amortización y depreciación	25,236	31,792	(21%)
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	29,267	25,330	16%
EBITDA	785,998	762,449	3%
Menos			
Gasto corporativo	(72,708)	(57,705)	26%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	18,821	19,884	(5%)
NOI	839,885	800,270	5%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	143,756	135,221	6%
NOI proporcional ajustado	696,129	665,050	5%
Más			
Gasto corporativo	(72,708)	(57,705)	26%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	18,821	19,884	(5%)
EBITDA Proporcional ajustado	642,242	627,228	2%

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 Fórum 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	2T23	1T23	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	27,366,297	27,834,772	(2%)
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	21,322,831	21,405,235	(0.4%)
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	353,999	355,121	(0.3%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	25,136,367	25,514,691	(1%)
Relación Prestamo Valor ²	36.1%	37.2%	(3%)
% En moneda Local (Ps.)	77.9%	76.9%	1%
% En moneda extranjera (Dls)	22.1%	23.1%	(4%)

* Cifras en Ps. Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda financiera consolidada total / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Capital Reforma	03-jun-24	-	104,873,677	Libor 1M	2.35	100%	-	104,873,677
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	150,000,000	Libor 1M	3.35	50%	-	75,000,000
Paseo Interlomas	15-dic-27	1,899,059,154	-	TIIE 28 días	3.50	50%	949,529,577	-
Sub total crédito simple		1,899,059,154	254,873,677			64%	949,529,577	179,873,677
Explanada Cullacán	10-jul-28	519,429,198	-	TIIE 28 días	4.00	100%	519,429,198	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,283,990,500	-	TIIE 91 días	3.00	100%	1,283,990,500	-
Sub total créditos en construcción		1,803,419,698	-			100%	1,803,419,698	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,137,000,000	-	9.50%	-	100%	7,137,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	99,125,000	4.80%	-	100%	-	99,125,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	425,226,425	-	9.90%	-	100%	425,226,425	-
Sub total colocaciones internacionales		7,562,226,425	99,125,000			100%	7,562,226,425	99,125,000
GICSA 19	24-mar-27	1,631,623,345	-	10.00%	-	100%	1,631,623,345	-
GICSA 15	01-dic-27	550,596,454	-	10.00%	-	100%	550,596,454	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,793,622,986	-	9.48%	-	100%	2,793,622,986	-
GICSA 17	08-dic-28	882,363,146	-	10.00%	-	100%	882,363,146	-
GICSA 16U	16-oct-30	4,199,920,159	-	9.48%	-	100%	4,199,920,159	-
Sub total certificados bursátiles		10,058,126,091	-			100%	10,058,126,091	-
Deuda consolidada total		21,322,831,367	353,998,677			92%	20,373,301,790	278,998,677
Total ajustes por valuación contable		335,183,316	(5,795,993)			99%	333,624,520	(5,795,371)
Deuda financiera consolidada total		21,658,014,683	348,202,684			92%	20,706,926,310	273,203,306

GICSA cerró el 2T23 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 27,603 millones y un total de activos de Ps. 76,485 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 2T23, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 513 millones, lo que representa un decremento de 28% comparado con los Ps. 713 millones al cierre del 2022. La variación fue generada principalmente por inversiones en las propiedades en desarrollo.

Inventarios inmobiliarios.

Al 2T23, el saldo fue Ps. 1,076 millones, lo que representa un incremento de 25% comparado con los Ps. 860 millones al cierre del 2022. Este incremento se debió principalmente al avance de obra en unidades que se prevén entregar durante el 2023 en el proyecto residencial Cero5Cien.

Activos disponibles para su venta.

Al 2T23, el saldo fue Ps. 391 millones. Este rubro se origina por la transacción para la venta de Explanada Aguascalientes firmada en julio del 2022 y de la cual, se recibió el último pago en junio 2023. Los recursos se destinaron al prepago parcial de las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

Propiedades de inversión.

Al 2T23, el saldo fue de Ps. 61,242 millones, lo que representa un incremento de 3% comparado con los Ps. 59,542 millones al cierre del 2022. Principalmente por los efectos en la valuación de las propiedades en operación y el avance en la construcción del proyecto Grand Outlet Riviera Maya.

Principales Rubros del Pasivo

Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 2T23, el saldo fue de Ps. 17,383 millones, lo que representa un decremento de 6% comparado con los Ps. 18,569 millones al cierre del 2022, esto por el prepago de créditos bancarios.

Por otra parte, los préstamos bancarios a corto plazo fueron de Ps. 2,522 millones al 2T23, los cuales incrementaron comparado con los Ps. 595 millones al cierre del 2022, esto por el cambio del largo al corto plazo del crédito bancario asignado a la propiedad Capital Reforma.



Estado consolidado de resultados integrales

Principales Rubros de los Ingresos

Total ingresos de operación.

Al 2T23, el saldo fue de Ps. 1,072 millones, lo que representa un incremento de 7% comparado con los Ps. 1,006 millones al cierre del 2T22. Esto se debió, principalmente a la firma de nuevos contratos de arrendamiento, así como por incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios y publicidad.

Total otros ingresos de operación.

Al 2T23, el saldo fue de Ps. 135 millones, lo que representa un decremento de 62% comparado con los Ps. 351 millones al cierre del 2T22. El cual fue generado por menor reconocimiento en los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Costos y Gastos

Total de costos y gastos.

Al 2T23, el saldo fue de Ps. 490 millones, lo que representa un decremento de 47% comparado con los Ps. 929 millones del 2T22. Esto se debe a principalmente al incremento en los gastos durante el 2T22 por Ps. 275 millones, mismos que fueron ocasionados por el reconocimiento de la venta de la propiedad Lomas Altas. Excluyendo este efecto, el decremento fue de 24%, principalmente por menor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

Efecto cambiario neto.

Al 2T23, el saldo fue de Ps. 353 millones, lo que representa un incremento comparado con la pérdida cambiaria de Ps. 12 millones del 2T22. Esto se debe a principalmente a la apreciación del peso mexicano frente al dólar.



Conferencia telefónica

***GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de
Resultados del Segundo Trimestre 2023***

Viernes 28 de julio del 2023
:00 PM Hora del Este
11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (877) 888 4294 E.E.U.U.
1 (785) 424 1881 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

Código de Acceso: 44272

Cobertura de analistas

Actinver	Valentin Mendoza	vmendoza@actinver.com.mx
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	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 junio de 2023, somos titulares de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 951,172 m² y un ABR Proporcional de 812,207 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 estimadas. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas 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.