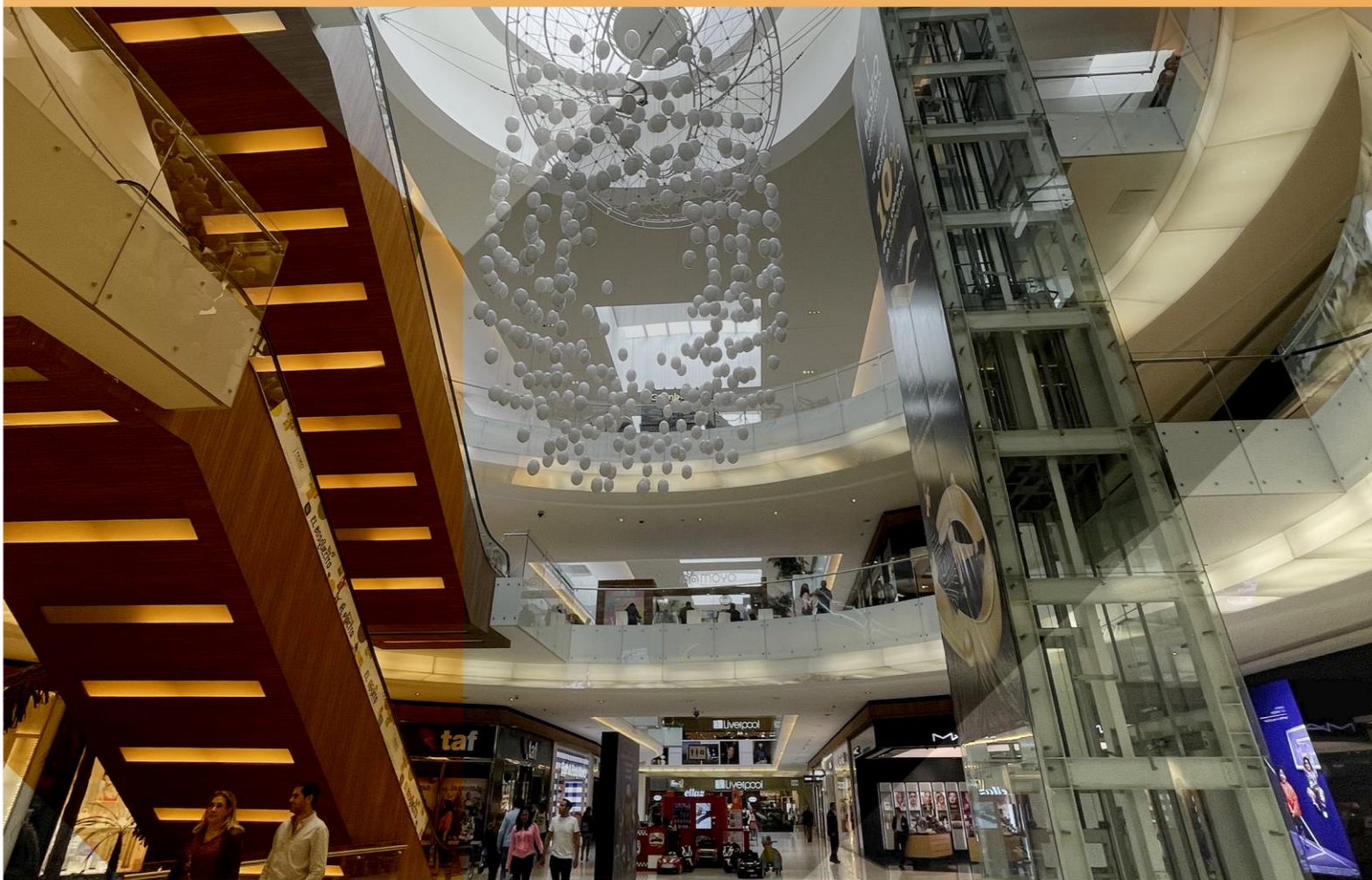


# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE

## 2023



### Contacto de Relación con inversionistas

**Claudia Chávez**

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

**Yinneth Lugo**

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

+52 (55) 51 48 0400

inversionistas@gicsa.com.mx



## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2023

Ciudad de México, México a 25 de octubre de 2023 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, anuncia el día de hoy los resultados del tercer trimestre ("3T23") y de los nueve meses ("9M23") del periodo terminado al 30 de septiembre de 2023.

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

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

### Hechos destacados

#### Corporativos

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

#### Operativos

- Al término del 3T23, GICSA reportó un total de 939,601 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 800,589 m<sup>2</sup>.
- Durante el 3T23, iniciaron operaciones 104 espacios en arrendamiento que representan 24,522 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio total, un incremento de 60%, comparado con los 15,352 m<sup>2</sup> abiertos en el 3T22.
- Durante el 3T23, se firmaron 82 nuevos contratos que representan 21,763 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio total.
- Al término del 3T23, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 86%, presentando un incremento de 300pb, comparado con el 3T22.
- Al término del 3T23, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 377, un incremento de 1%, comparado con el 3T22.
- Durante el 3T23, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 21 millones, un incremento de 19% comparado con el 3T22. Esto representa un incremento de 14%, comparado con los visitantes en el 3T19, antes de la pandemia.



### **Financieros**

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

### **Pipeline**

- Al cierre del 3T23, la comercialización en las propiedades en desarrollo fue de 40,668 m<sup>2</sup>, lo que representa el 67% del ABR.
- A la fecha, se han vendido 65 unidades del proyecto residencial Cero5Cien, que corresponden al 64% del Área Bruta Vendible (ABV), de las cuales se han entregado 26 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.





## Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

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

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

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

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

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

En relación con la comercialización, en el 3T23 se firmaron 82 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 21,763 m<sup>2</sup>. Durante el trimestre, iniciaron operaciones 104 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 24,522 m<sup>2</sup>.

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

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

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



## Modelo GICSA

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

### Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 17 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 939,601 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía; se espera que las 2 propiedades en construcción sumen 82,439 m<sup>2</sup> de Área Bruta Vendible (ABV) y 60,338 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio.
3. Las empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

## Resumen de los Principales Indicadores Operativos y Financieros

| Indicadores Operativos                                      | 3T23    | 3T22    | Var. % |
|---|---------|---------|--------|
| Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>                    | 939,601 | 951,362 | (1%)   |
| Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup> | 800,589 | 811,781 | (1%)   |
| Porcentaje de participación del ABR total                   | 85.2%   | 85.3%   | (0.1%) |
| Tasa de ocupación   | 87.0%   | 84.2%   | 3%     |
| Duración promedio de los contratos (años)                   | 3.47    | 3.47    | 0%     |
| Renta Promedio / m <sup>2</sup>                             | Ps. 377 | Ps. 376 | 1%     |

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

<sup>1</sup> Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación y desarrollo.

<sup>2</sup> NOI / Ingresos de las propiedades.

<sup>3</sup> Se excluyen ajustes por valuación contable.

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

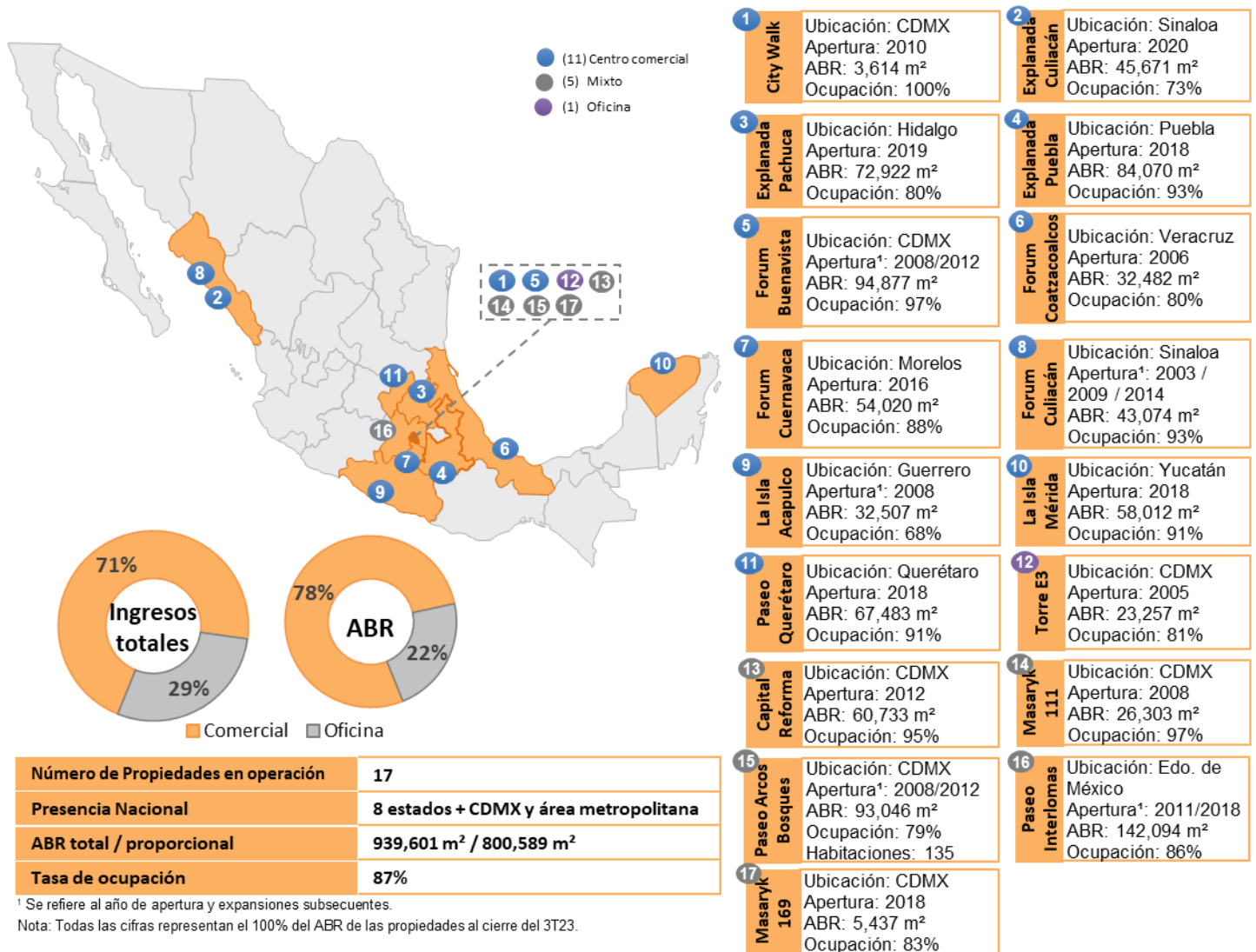


## Portafolio en operación

Al 30 de septiembre de 2023, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 939,601 m<sup>2</sup> de ABR, equivalentes en once centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 63% corresponde a propiedades de uso comercial, 35% a propiedades de uso mixto (15% uso comercial y 20% oficinas) y 2% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos. Al cierre del 3T23, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 87%, 21 millones de visitantes y 4 millones de vehículos.

## Distribución geográfica del portafolio en operación





## Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 30 de septiembre de 2023:

| Portafolio en operación              | Ubicación           | Año de apertura | ABR (m <sup>2</sup> ) | % de participación de GICSA | ABR proporcional (m <sup>2</sup> ) | % de ABR propiedades totales | Tasa de ocupación | Lugares de estacionamiento |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|
| <b>Propiedades estabilizadas</b>     |                     |                 |                       |                             |                                    |                              |                   |                            |
| <b>Uso comercial</b>                 |                     |                 |                       |                             |                                    |                              |                   |                            |
| City Walk                            | Ciudad de México    | 2010            | 3,614                 | 100%                        | 3,614                              | 0.4%                         | 100%              | 143                        |
| Explanada Culiacán                   | Culiacán, Sin.      | 2020            | 45,671                | 100%                        | 45,671                             | 5%                           | 73%               | 1,877                      |
| Explanada Pachuca                    | Pachuca, Hgo.       | 2019            | 72,922                | 100%                        | 72,922                             | 8%                           | 80%               | 2,411                      |
| Explanada Puebla                     | Cholula, Pue.       | 2018            | 84,070                | 100%                        | 84,070                             | 9%                           | 93%               | 1,208                      |
| Forum Buenavista                     | Ciudad de México    | 2008            | 94,877                | 100%                        | 94,877                             | 10%                          | 97%               | 2,372                      |
| Forum Coatzacoalcos                  | Coatzacoalcos, Ver. | 2006            | 32,482                | 50%                         | 16,241                             | 3%                           | 80%               | 1,674                      |
| Forum Cuernavaca                     | Cuernavaca, Mor.    | 2016            | 54,020                | 100%                        | 54,020                             | 6%                           | 88%               | 2,942                      |
| Forum Culiacán                       | Culiacán, Sin.      | 2003            | 43,074                | 100%                        | 43,074                             | 5%                           | 93%               | 2,553                      |
| La Isla Acapulco                     | Acapulco, Gro.      | 2008            | 32,507                | 84%                         | 27,306                             | 3%                           | 68%               | 1,757                      |
| La Isla Mérida                       | Mérida, Yuc.        | 2018            | 58,012                | 100%                        | 58,012                             | 6%                           | 91%               | 2,800                      |
| Paseo Querétaro                      | Querétaro, Qro.     | 2018            | 67,483                | 100%                        | 67,483                             | 7%                           | 91%               | 3,163                      |
| <b>Subtotal comercial</b>            |                     |                 | <b>588,731</b>        | <b>96%</b>                  | <b>567,289</b>                     | <b>63%</b>                   | <b>87%</b>        | <b>22,900</b>              |
| <b>Uso oficinas</b>                  |                     |                 |                       |                             |                                    |                              |                   |                            |
| Torre E3                             | Ciudad de México    | 2005            | 23,257                | 100%                        | 23,257                             | 2%                           | 81%               | 1,618                      |
| <b>Subtotal oficinas</b>             |                     |                 | <b>23,257</b>         | <b>100%</b>                 | <b>23,257</b>                      | <b>2%</b>                    | <b>81%</b>        | <b>1,618</b>               |
| <b>Uso mixto</b>                     |                     |                 |                       |                             |                                    |                              |                   |                            |
| Capital Reforma                      | Ciudad de México    | 2012            | 60,733                | 100%                        | 60,733                             | 6%                           | 95%               | 2,080                      |
| Masaryk 111                          | Ciudad de México    | 2008            | 26,303                | 100%                        | 26,303                             | 3%                           | 97%               | 710                        |
| Masaryk 169                          | Ciudad de México    | 2018            | 5,437                 | 100%                        | 5,437                              | 1%                           | 83%               | 218                        |
| Paseo Arcos Bosques                  | Ciudad de México    | 2008            | 93,046                | 50%                         | 46,523                             | 10%                          | 79%               | 3,427                      |
| Paseo Interlomas                     | Estado de México    | 2011            | 142,094               | 50%                         | 71,047                             | 15%                          | 86%               | 5,478                      |
| <b>Subtotal mixto</b>                |                     |                 | <b>327,613</b>        | <b>64%</b>                  | <b>210,043</b>                     | <b>35%</b>                   | <b>87%</b>        | <b>11,913</b>              |
| <b>Total portafolio en operación</b> |                     |                 | <b>939,601</b>        | <b>85%</b>                  | <b>800,589</b>                     | <b>100%</b>                  | <b>87%</b>        | <b>36,431</b>              |

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

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



# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2023



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

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

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

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

| Composición del ingreso total | 3T23        | 3T22        |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Renta fija                    | 70.4%       | 69.8%       |
| Renta variable                | 2.9%        | 2.4%        |
| Premios (guantes)             | 0.6%        | 1.4%        |
| Estacionamiento               | 4.4%        | 5.0%        |
| Mantenimiento y publicidad    | 15.2%       | 16.0%       |
| Servicios y otros             | 6.6%        | 5.3%        |
| <b>Ingreso total</b>          | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

\*Cálculo basado en las propiedades del portafolio total.





## Características de los contratos de arrendamiento

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

Al término del 3T23, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,875 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso de la Compañía.

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

| Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial | % ABR       | % de renta fija |
|---|-------------|-----------------|
| Vestimenta dama y caballero                                   | 16.3%       | 17.7%           |
| Restaurantes  | 9.7%        | 15.9%           |
| Entretenimiento y deportes                                    | 29.8%       | 15.8%           |
| Accesorios, joyerías y ópticas                                | 4.3%        | 7.2%            |
| Comida rápida   | 2.9%        | 6.5%            |
| Vestimenta y calzado deportivo                                | 3.7%        | 6.3%            |
| Tiendas departamentales                                       | 13.6%       | 5.6%            |
| Telefonía celular y comunicaciones                            | 2.3%        | 4.9%            |
| Salud y belleza   | 2.1%        | 4.7%            |
| Hogar y decoración  | 3.7%        | 4.7%            |
| Servicios   | 3.1%        | 3.9%            |
| Calzado dama y caballero                                      | 1.1%        | 2.3%            |
| Tiendas de autoservicio                                       | 4.6%        | 1.7%            |
| Otros   | 2.0%        | 1.5%            |
| Vestimenta infantil y juguetería                              | 0.7%        | 1.3%            |
| <b>Total</b>  | <b>100%</b> | <b>100%</b>     |

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

| Principales clientes en función de renta fija mensual | % de renta fija |
|---|-----------------|
| Grupo Inditex   | 2.8%            |
| Cinemex   | 2.3%            |
| Unifin  | 1.8%            |
| El Palacio de Hierro                                  | 1.7%            |
| Grupo Axo   | 1.6%            |
| Kavak   | 1.6%            |
| Cinépolis   | 1.3%            |
| Coppel  | 1.3%            |
| Chubb   | 1.1%            |
| Grupo Alsea   | 1.1%            |
| <b>Total</b>  | <b>16.5%</b>    |



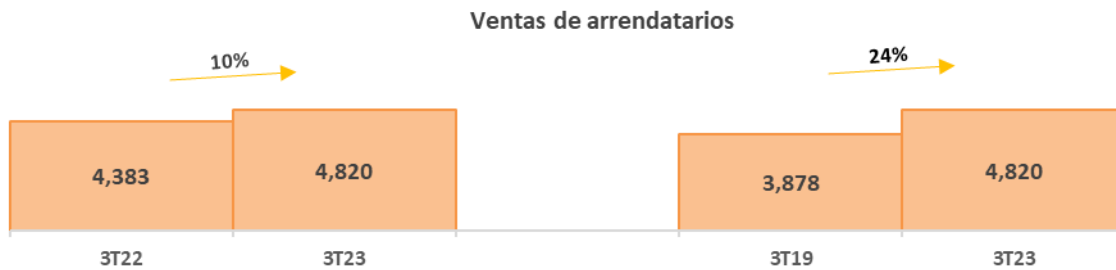
### Número de visitantes

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



### Ventas de arrendatarios

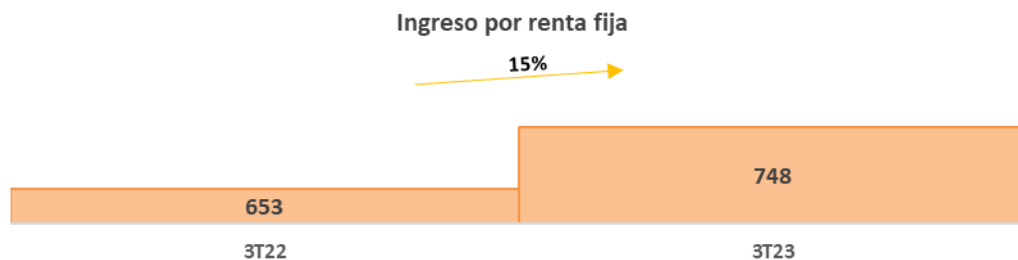
Durante el 3T23, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 4,820 millones, un incremento de 10% comparado con el 3T22 y de 24% comparado con cifras pre-pandemia del 3T19.



### Ingreso por renta fija

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

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





## Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación al cierre del 3T23:

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

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2023 se concentra un vencimiento de contratos de 5% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de septiembre de 2023, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4% del ABR y del 3% de la renta fija en nuestro portafolio en operación.

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación divididos por segmento al cierre del 3T23:

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



## Comercialización

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

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





## Portafolio en desarrollo

### Proyectos en construcción

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

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

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

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

\*Área Bruta Vendible (ABV)

### Estatus de comercialización de proyectos

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en construcción registró un avance de 93,427 m<sup>2</sup> de ABR y ABV firmada, lo que representa 65% del total.

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

| Proyecto                    | Puertas totales | Total puertas firmadas | %          | Superficie Total Rentable (m <sup>2</sup> ) | Total superficie firmada (m <sup>2</sup> ) | %          |
|-----------------------------|-----------------|------------------------|------------|---|--|------------|
| <b>Uso comercial</b>        |                 |                        |            |   |  |            |
| Grand Outlet Riviera Maya   | 184             | 140                    | 76%        | 60,338 m <sup>2</sup>                       | 40,668 m <sup>2</sup>                      | 67%        |
| <b>Subtotal comercial</b>   | <b>184</b>      | <b>140</b>             | <b>76%</b> | <b>60,338 m<sup>2</sup></b>                 | <b>40,668 m<sup>2</sup></b>                | <b>67%</b> |
| <b>Uso residencial</b>      |                 |                        |            |   |  |            |
| Cero5Cien*                  | 104             | 65                     | 63%        | 82,439 m <sup>2</sup>                       | 52,759 m <sup>2</sup>                      | 64%        |
| <b>Subtotal residencial</b> | <b>104</b>      | <b>65</b>              | <b>63%</b> | <b>82,439 m<sup>2</sup></b>                 | <b>52,759 m<sup>2</sup></b>                | <b>64%</b> |
| <b>Total</b>                | <b>288</b>      | <b>205</b>             | <b>71%</b> | <b>142,777 m<sup>2</sup></b>                | <b>93,427 m<sup>2</sup></b>                | <b>65%</b> |

\*Área Bruta Vendible (ABV)

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



## Propiedades en construcción



### Grand Outlet Riviera Maya

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

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

Este desarrollo tendrá aproximadamente 60,338 m<sup>2</sup> de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m<sup>2</sup> considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 30 de septiembre de 2023, el 67% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Bath and Body Works, Samsonite, Log-On, Carters, Forever 21, Miniso, Tommy Hilfiger, American Eagle, Adidas, Starbucks Coffee, Levi's, Carls Jr., Promoda, Psycho Bunny, Shutz, Chanfle y Recontra Chanfle, Hello Kitty Café, BCBG, Maxazria, Joes, Gues, True Religion, Original Penguin, Quarry, Faconnable, Adolfo Dominguez, Emenegildo Zegna, Armani Outlet, Hackett, Lacoste, CH, Purificación García, Vilebrequin, Halston, I Shop, Hugo Boss, Mumuso, Skechers y Soho. Además, cuenta con una amplia gama de entretenimiento, como: minigolf, go-karts, pista de hielo, cajas de bateo, laser tag, muros de escalar y casino.



|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Ubicación                             | Riviera Maya, Quintana Roo |
| ABR                                   | 60,338 m <sup>2</sup>      |
| Inversión total estimada <sup>1</sup> | Ps. 2,269,249              |
| Capex a la fecha <sup>1</sup>         | Ps. 1,969,998              |
| Fecha de entrega estimada             | Primer semestre de 2024    |

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

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





**CERO5CIEN**  
RESIDENCIAL

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

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias y en una ubicación privilegiada. El proyecto se desarrollará en un terreno de más de 55,000 m<sup>2</sup> de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 104 residencias, al 30 de septiembre de 2023 se tenía un avance de 65 unidades firmadas, lo que representa el 64% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2024.



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

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos

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



## Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

| Estado de Posición Financiera  | Septiembre 2023   | Diciembre 2022    | Variación     |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| <b>Activos</b>   |                   |                   |               |
| <b>Activo circulante</b>   |                   |                   |               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                      | 409,203           | 712,607           | (43%)         |
| Efectivo restringido   | 661,418           | 759,314           | (13%)         |
| Cuentas y documentos por cobrar - neto                                   | 777,013           | 728,434           | 7%            |
| Descuentos por amortizar (contingencia)                                  | 153,309           | 290,246           | (47%)         |
| Inventarios inmobiliarios  | 1,179,205         | 860,009           | 37%           |
| Impuestos acreditable  | 2,192,612         | 2,437,888         | (10%)         |
| Anticipo para desarrollo de proyectos                                    | 354,924           | 272,858           | 30%           |
| Partes relacionadas  | 883,942           | 753,024           | 17%           |
| Activos disponibles para su venta  | 0                 | 391,000           | (100%)        |
| <b>Total activo circulante</b>   | <b>6,611,626</b>  | <b>7,205,380</b>  | <b>(8%)</b>   |
| <b>Activo no circulante</b>  |                   |                   |               |
| Propiedades de inversión   | 62,174,579        | 59,541,775        | 4%            |
| Inventarios inmobiliarios  | 2,773,211         | 2,773,211         | 0%            |
| Inmuebles, mobiliario y equipo – neto                                    | 490,676           | 507,352           | (3%)          |
| Anticipo para desarrollo de proyectos                                    | 294,362           | 326,426           | (10%)         |
| Inversiones en asociadas y negocio conjunto                              | 1,061,120         | 1,044,430         | 2%            |
| Instrumentos financieros derivados                                       | 0                 | 4,165             | (100%)        |
| Provisión de impuestos a la utilidad diferidos                           | 2,622,946         | 2,622,946         | 0%            |
| Activos por derecho de uso   | 647,145           | 661,555           | (2%)          |
| Pagos anticipados y depósitos en garantía                                | 209,533           | 264,350           | (21%)         |
| <b>Total activo no circulante</b>  | <b>70,273,572</b> | <b>67,746,210</b> | <b>4%</b>     |
| <b>Total activo</b>  | <b>76,885,198</b> | <b>74,951,590</b> | <b>3%</b>     |
| <b>Pasivo y capital contable</b>   |                   |                   |               |
| <b>Pasivo circulante</b>   |                   |                   |               |
| Proveedores  | 399,593           | 441,017           | (9%)          |
| Porción circulante de préstamos bancarios                                | 726,017           | 595,405           | 22%           |
| Certificados Bursátiles  | 118,830           | 65,572            | 81%           |
| Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos | 1,363,913         | 1,350,453         | 1%            |
| Partes relacionadas  | 126,434           | 117,084           | 8%            |
| Acreedores por contrato de arrendamiento                                 | 80,378            | 80,072            | 0.4%          |
| Impuesto por pagar   | 1,434,946         | 1,437,991         | (0.2%)        |
| <b>Total pasivo circulante</b>   | <b>4,250,111</b>  | <b>4,087,594</b>  | <b>4%</b>     |
| <b>Pasivo no circulante</b>  |                   |                   |               |
| Préstamos bancarios a largo plazo  | 16,724,639        | 17,973,941        | (7%)          |
| Certificados bursátiles  | 10,170,381        | 9,863,508         | 3%            |
| Provisión y beneficios a los empleados                                   | 26,250            | 31,111            | (16%)         |
| Acreedores por contrato de arrendamiento                                 | 881,331           | 903,995           | (3%)          |
| Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes            | 835,106           | 791,131           | 6%            |
| Impuesto a la utilidad causado a largo plazo                             | 509,210           | 509,208           | 0.0004%       |
| Provisión de impuestos a la utilidad diferido                            | 10,665,747        | 9,997,329         | 7%            |
| <b>Total pasivo no circulante</b>  | <b>39,812,664</b> | <b>40,070,223</b> | <b>(0.6%)</b> |
| <b>Total pasivo</b>  | <b>44,062,775</b> | <b>44,157,817</b> | <b>(0.2%)</b> |
| Capital social   | 636,605           | 636,605           | 0%            |
| Recompra de acciones   | (282,452)         | (282,452)         | 0%            |
| Prima en suscripción de acciones   | 9,595,667         | 9,595,667         | 0%            |
| Utilidad acumulada   | 17,834,006        | 16,157,306        | 10%           |
| <b>Capital contable de la participación controladora</b>                 | <b>27,783,826</b> | <b>26,107,126</b> | <b>6%</b>     |
| Participación no controladora  | 5,038,597         | 4,686,647         | 8%            |
| <b>Total del capital contable</b>  | <b>32,822,423</b> | <b>30,793,773</b> | <b>7%</b>     |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                                   | <b>76,885,198</b> | <b>74,951,590</b> | <b>3%</b>     |





## Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

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



## Conciliación NOI – EBITDA

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

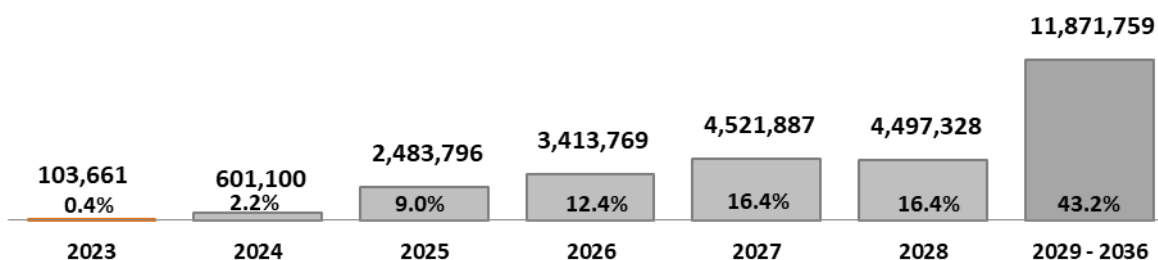
| Conciliación NOI - EBITDA  | 3T23           | 3T22           | Variación  |
|--|----------------|----------------|------------|
| <b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b> | <b>733,270</b> | <b>673,306</b> | <b>9%</b>  |
| <b>Menos</b>   |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

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



## Análisis deuda

### Amortización de deuda consolidada total<sup>1\*</sup>



| Análisis de deuda                                  | 3T23           | 2T23           | Var. %  |
|--|----------------|----------------|---------|
| Deuda consolidada total <sup>1*</sup>              | Ps. 27,493,300 | Ps. 27,366,297 | 0.5%    |
| Deuda consolidada total en pesos <sup>1*</sup>     | Ps. 21,290,894 | Ps. 21,322,831 | (0.1%)  |
| Deuda consolidada total en dólares <sup>1*</sup>   | Usd. 352,019   | Usd. 353,999   | (0.6%)  |
| Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>1*</sup> | Ps. 25,240,532 | Ps. 25,136,367 | 0.4%    |
| Relación Prestamo Valor <sup>2</sup>               | 36.1%          | 36.1%          | (0.02%) |
| % En moneda local (Ps.)                            | 77.4%          | 77.9%          | (0.6%)  |
| % En moneda extranjera (DlIs)                      | 22.6%          | 22.1%          | 2%      |

\* Cifras en Miles.

<sup>1</sup> Se excluyen ajustes por valuación contable.

<sup>2</sup> Deuda financiera consolidada total / Total activos.

| Acreditada / Proyecto                        | Fecha de vencimiento | Saldo actual          |                    | Tasa Base   | Margen  | Participación GICSA | Saldo proporcional    |                    |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------|-------------|---------|---------------------|-----------------------|--------------------|
|  |                      | MXN                   | USD                |             |         |                     | MXN                   | USD                |
| Capital Reforma                              | 02-jun-25            | -                     | 103,938,058        | SOFR 1M     | 2.46448 | 100%                | -                     | 103,938,058        |
| Paseo Arcos Bosques                          | 01-jun-26            | -                     | 149,393,861        | SOFR 1M     | 3.46448 | 50%                 | -                     | 74,696,930         |
| Paseo Interlomas                             | 15-dic-27            | 1,873,290,142         | -                  | TIE 28 días | 3.50    | 50%                 | 936,645,071           | -                  |
| <b>Subtotal crédito simple</b>               |                      | <b>1,873,290,142</b>  | <b>253,331,918</b> |             |         | <b>64%</b>          | <b>936,645,071</b>    | <b>178,634,988</b> |
| Explanada Culiacán                           | 10-jul-28            | 508,929,198           | -                  | TIE 28 días | 4.00    | 100%                | 508,929,198           | -                  |
| Grand Outlet Riviera Maya                    | 18-jun-36            | 1,277,570,548         | -                  | TIE 91 días | 3.00    | 100%                | 1,277,570,548         | -                  |
| Grand Outlet Riviera Maya                    | 18-jun-36            | 17,876,789            | -                  | TIE 91 días | 2.70    | 100%                | 17,876,789            | -                  |
| <b>Subtotal créditos en construcción</b>     |                      | <b>1,804,376,535</b>  | -                  |             |         | <b>100%</b>         | <b>1,804,376,535</b>  | -                  |
| Class A-1 Senior                             | 18-dic-34            | 7,105,500,000         | -                  | 9.50%       | -       | 100%                | 7,105,500,000         | -                  |
| Class A-1 Senior                             | 18-dic-34            | -                     | 98,687,500         | 4.80%       | -       | 100%                | -                     | 98,687,500         |
| Class A-2 Senior                             | 18-dic-34            | 423,349,638           | -                  | 9.90%       | -       | 100%                | 423,349,638           | -                  |
| <b>Subtotal colocaciones internacionales</b> |                      | <b>7,528,849,638</b>  | <b>98,687,500</b>  |             |         | <b>100%</b>         | <b>7,528,849,638</b>  | <b>98,687,500</b>  |
| GICSA 19                                     | 24-mar-27            | 1,625,257,206         | -                  | 8.00%       | -       | 100%                | 1,625,257,206         | -                  |
| GICSA 15                                     | 01-dic-27            | 522,657,135           | -                  | 9.00%       | -       | 100%                | 522,657,135           | -                  |
| GICSA 18U                                    | 13-nov-28            | 2,827,599,879         | -                  | 9.48%       | -       | 100%                | 2,827,599,879         | -                  |
| GICSA 17                                     | 08-dic-28            | 857,862,436           | -                  | 9.00%       | -       | 100%                | 857,862,436           | -                  |
| GICSA 16U                                    | 16-oct-30            | 4,251,000,867         | -                  | 9.48%       | -       | 100%                | 4,251,000,867         | -                  |
| <b>Subtotal certificados bursátiles</b>      |                      | <b>10,084,377,522</b> | -                  |             |         | <b>100%</b>         | <b>10,084,377,522</b> | -                  |
| <b>Deuda consolidada total</b>               |                      | <b>21,290,893,836</b> | <b>352,019,418</b> |             |         | <b>92%</b>          | <b>20,354,248,765</b> | <b>277,322,488</b> |
| <b>Total ajustes por valuación contable</b>  |                      | <b>353,466,541</b>    | <b>(6,067,133)</b> |             |         | <b>98%</b>          | <b>355,185,905</b>    | <b>(6,146,502)</b> |
| <b>Deuda financiera consolidada total</b>    |                      | <b>21,644,360,377</b> | <b>345,952,286</b> |             |         | <b>92%</b>          | <b>20,709,434,670</b> | <b>271,175,986</b> |

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



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y equivalentes de efectivo.

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

#### Inventarios inmobiliarios a corto plazo.

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

#### Activos disponibles para su venta.

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

#### Propiedades de inversión.

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

### Principales Rubros del Pasivo

#### Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

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





## Estado consolidado de resultados integrales

### Principales Rubros de los Ingresos

#### Total ingresos de operación.

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

#### Total otros ingresos de operación.

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

### Costos y Gastos

#### Total de costos y gastos.

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

#### Efecto cambiario neto.

Al 3T23, el saldo resultó en una pérdida cambiaria de Ps. 188 millones, lo que representa un incremento de 62% comparado con la pérdida cambiaria de Ps. 116 millones del 3T22. Esto se debe a principalmente a la apreciación del peso mexicano frente al dólar.



## Conferencia telefónica

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

**Jueves 26 de octubre del 2023**  
01:00 PM Hora de Nueva York  
11:00 AM Hora Ciudad de México

***Presentando por GICSA:***

Diódoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

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

[https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN\\_YfEEKQ64TEKVIgch12uCSA](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_YfEEKQ64TEKVIgch12uCSA)

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

+52 558 659 6002 desde México  
+1 929 205 6099 desde Estados Unidos (Nueva York)

Código de acceso: 815 1612 1812

## Cobertura de analistas

|                     |                           |  |
|---------------------|---------------------------|--|
| Actinver            | Valentín Mendoza          | <a href="mailto:vmendoza@actinver.com.mx">vmendoza@actinver.com.mx</a>                       |
| BBVA Bancomer       | Francisco Chávez Martínez | <a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>                                     |
| Morgan Stanley      | Alejandra Obregón         | <a href="mailto:Alejandra.Obregon@morganstanley.com">Alejandra.Obregon@morganstanley.com</a> |
| Punto Casa de Bolsa | Armando Rodríguez         | <a href="mailto:armando.rodriguez@signumreseach.com">armando.rodriguez@signumreseach.com</a> |



## Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 30 de septiembre de 2023, somos titulares de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 939,601 m<sup>2</sup> y un ABR proporcional de 800,589 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de responsabilidad

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

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