

RESULTADO DEL PRIMER 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 PRIMER TRIMESTRE 2023

Ciudad de México, México a 02 de mayo 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 primer trimestre ("1T23") del periodo terminado al 31 de marzo 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

- En marzo del 2023, se recibió, conforme a lo acordado, el tercer pago parcial para la venta de Explanada Aguascalientes, mismo que se utilizó para el prepago anticipado para los tenedores de las emisiones locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, según los términos pactados.

Operativos

- Al término del 1T23, GICSA reportó un total de 949,766 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 810,610 m². Esto representa decrementos de 3% en el ABR total y 4% en el ABR proporcional, comparado con el 1T22, como resultado de la venta de la propiedad Lomas Altas.
- Durante el 1T23, iniciaron operaciones 43 espacios en arrendamiento que representan 11,063 m² de ABR en el portafolio en operación, un incremento de 163%, comparado con el ABR abierto en el 1T22.
- Durante el 1T23, se firmaron 73 nuevos contratos que representan 20,504 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 1T23, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 84%, presentando un incremento de 5%, comparado con el 1T22.
- Al término del 1T23, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 374, un decremento de 1%, comparado con el 1T22.
- Durante el 1T23, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 18 millones, un incremento de 25% comparado con el 1T22. Esto representa un incremento de 9%, comparado con los visitantes en el 1T19, antes de la pandemia.

Financieros

- El ingreso total al 1T23 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 1,095 millones, lo que representa un incremento de 14% comparado con el 1T22.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2023



- El NOI consolidado y proporcional al 1T23, fue de Ps. 901 millones y Ps. 757 millones, con incrementos de 13%, comparado con el 1T22.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 1T23, fue de Ps. 848 millones y Ps. 703 millones, con incrementos de 2% y 0.7%, respectivamente, comparado con el 1T22. Excluyendo los efectos del proyecto residencial Cero5Cien, fue de Ps. 825 millones y Ps. 680 millones, con incrementos de 14% y 13%, respectivamente, comparado con el 1T22.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 1T23 fue de Ps. 27,835 millones y Ps. 25,515 millones, respectivamente, con disminuciones de 3%, comparado con el 1T22. Ambos representaron disminuciones de 2% y 1%, respectivamente, comparado con el 4T22. El LTV consolidado al cierre del 1T23 fue de 37%.

Pipeline

- Al cierre del 1T23, la ocupación en las propiedades en desarrollo y en estabilización (Explanada Culiacán, Masaryk 169 y Grand Outlet Riviera Maya), fue de 64%, lo que representa 74,294 m².
- A la fecha, se han vendido 62 unidades del proyecto residencial Cero5Cien, que corresponden al 61% del Área Bruta Vendible (ABV), de las cuales se han entregado 23 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Me es grato presentarles los resultados del primer trimestre del 2023, en el que nuestros principales indicadores operativos y financieros muestran signos de recuperación y avances de la estrategia de reposicionamiento y estabilización de la Compañía.

Durante el 1T23, nuestros resultados operativos, mostraron avances importantes. Las afluencias de visitantes superaron en 9% los niveles pre-pandemia y 25% de las afluencias del 1T22, por su parte, las ventas de nuestros arrendatarios tuvieron incrementos de 30% y 15%, respectivamente. Así mismo, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 85%, 5% superior al año anterior.

En relación con la comercialización, en el 1T23 se firmaron 73 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 20,504 m². Durante el trimestre, iniciaron operaciones 43 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 11,063 m².

Respecto a nuestros principales indicadores financieros. El NOI consolidado y proporcional tuvo incrementos de 13% comparado con el 1T22, con resultados de Ps. 901 millones y Ps. 757 millones, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional al 1T23 fue de Ps. 848 millones y Ps. 703 millones, y excluyendo el proyecto residencial Cero5Cien, fue de Ps. 825 millones y Ps. 680 millones, con crecimientos de 14% y 13%, respectivamente, comparado con el 1T22. Por su parte, el margen operativo se mantiene en niveles encima del 80%.

En relación a nuestros proyectos en desarrollo, seguimos avanzando en línea con lo planeado. Al cierre del 1T23, Grand Outlet Riviera Maya y Cero5Cien presentaron avances de obra de 93% y 73%, respectivamente, proyectos que esperamos concluir este año.

En resumen, nuestros resultados operativos y financieros del primer trimestre de 2023 reflejan el esfuerzo y compromiso continuo de la Administración por alcanzar las metas establecidas. Nuestro principal enfoque sigue siendo nuestra estrategia CORR (Cobrar, Operar, Renovar y Rentar), así como la venta de nuestros activos no productivos y continuar mejorando la eficiencia en nuestra estructura financiera.

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 949,766 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 82,340 m² de Área Bruta Vendible (ABV) y 58,013 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	1T23	1T22	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	949,766	980,643	(3%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	810,610	840,933	(4%)
Porcentaje de participación del ABR total	85.3%	85.8%	(0.5%)
Tasa de ocupación	86.3%	85.5%	1%
Tasa de ocupación ajustada ¹	85.2%	81.4%	5%
Duración promedio de los contratos (años)	3.3	3.5	(6%)
Renta Promedio / m ²	Ps. 374	Ps. 378	(1%)

¹Tasa de ocupación ajustada: Excluye el ABR contractualmente ocupado, sin operación ni pago de obligaciones (Locales en abandono).

Indicadores Financieros (miles de pesos)	1T23	1T22	Var. %
Ingreso total de las propiedades ²	Ps. 1,094,675	Ps. 963,090	14%
Ingreso total de las propiedades ² proporcional	Ps. 917,246	Ps. 808,148	13%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 901,394	Ps. 794,643	13%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 756,607	Ps. 669,600	13%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ³	82.3%	82.5%	(0.2%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ³	82.5%	82.9%	(0.4%)
EBITDA	Ps. 847,771	Ps. 833,177	2%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 702,985	Ps. 708,133	(0.7%)
EBITDA (sin Cero5Cien)	Ps. 824,778	Ps. 725,890	14%
EBITDA proporcional GICSA (sin Cero5Cien)	Ps. 679,992	Ps. 600,846	13%
Deuda consolidada total ⁴	Ps. 27,834,772	Ps. 28,683,912	(3%)
Deuda consolidada total en pesos ⁴	Ps. 21,405,235	Ps. 21,520,864	(0.5%)
Deuda consolidada total en dólares ⁴	Usd. 355,121	Usd. 358,256	(0.9%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ⁴	Ps. 25,514,691	Ps. 26,173,661	(3%)
LTV ⁵	37%	38%	(3%)

² Ingresos totales de las propiedades del portafolio en operación y desarrollo.

³ NOI / Ingresos de las propiedades

⁴ Se excluyen ajustes por valuación contable.

⁵ Deuda financiera consolidada total / Activos totales

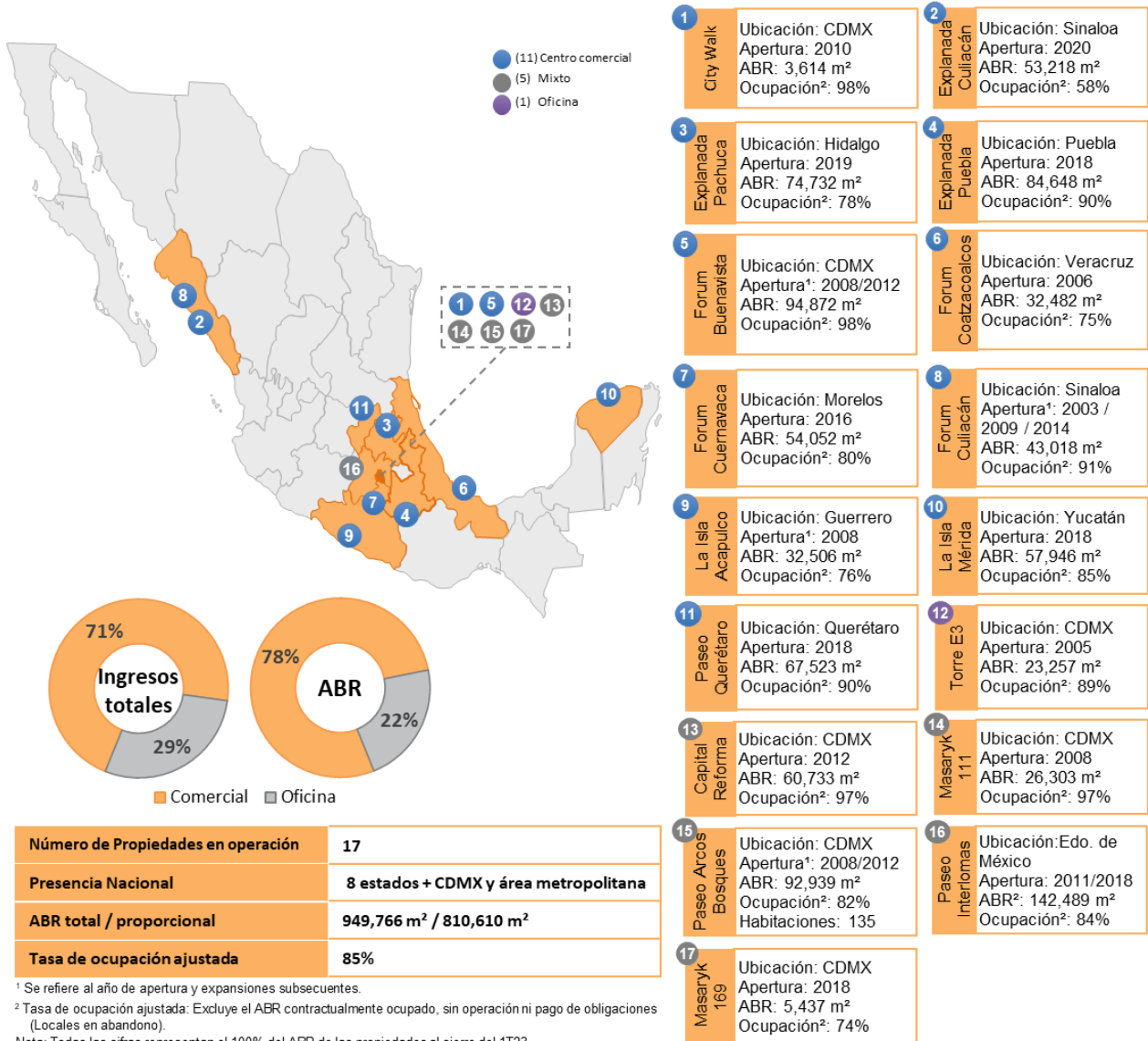


Portafolio en operación

Al 31 de marzo de 2023, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 949,766 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, 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 1T23, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación ajustada de 85%, 18 millones de visitantes y 4 millones de vehículos.

Distribución geográfica del portafolio en operación





Propiedades del portafolio en operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 31 de marzo 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	Tasa de ocupación ajustada*	Lugares de estacionamiento
Propiedades estabilizadas									
Uso comercial									
City Walk	Ciudad de México	2010	3,614	100%	3,614	0.4%	98%	98%	143
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	74,732	100%	74,732	8%	81%	78%	2,411
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	84,648	100%	84,648	9%	91%	90%	1,208
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,872	100%	94,872	10%	98%	98%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,482	50%	16,241	3%	77%	75%	1,674
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,052	100%	54,052	6%	82%	80%	2,942
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,018	100%	43,018	5%	91%	91%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,506	84%	27,305	3%	82%	76%	1,757
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,946	100%	57,946	6%	89%	85%	2,800
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	67,523	100%	67,523	7%	93%	90%	3,163
Sub total comercial			545,390	96%	523,949	57%	89%	87%	21,023
Uso oficinas									
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	89%	89%	1,618
Sub total oficinas			23,257	100%	23,257	2%	89%	89%	1,618
Uso mixto									
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,733	100%	60,733	6%	97%	97%	2,080
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,303	100%	26,303	3%	97%	97%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,939	50%	46,470	10%	82%	82%	3,427
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,489	50%	71,244	15%	85%	84%	5,478
Sub total mixto			322,463	63%	204,749	34%	87%	87%	11,695
Total portafolio estabilizado			891,111	84%	751,955	94%	88%	87%	34,336
Propiedades en estabilización									
Uso comercial									
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	53,218	100%	53,218	6%	58%	58%	1,877
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.1%	100%	100%	218
Uso oficinas									
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,130	100%	4,130	0.4%	66%	66%	0
Total portafolio en estabilización			58,655	100%	58,655	6%	60%	59%	2,095
Total portafolio en operación			949,766	85%	810,610	100%	86%	85%	36,431

*Tasa de ocupación ajustada: Excluye el ABR contractualmente ocupado, sin operación ni pago de obligaciones (Locales en abandono).

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 1T23:

Propiedades	1T23	
	Contratos	ABR (m ²)
La Isla Mérida	2	4,666
Paseo Arcos Bosques	5	1,510
Capital Reforma	3	972
Paseo Interlomas	9	843
Torre E3	1	756
Forum Cuernavaca	3	500
Explanada Puebla	5	408
City Walk	1	312
Explanada Pachuca	3	193
Forum Coatzacoalcos	2	150
Forum Buenavista	2	127
Paseo Querétaro	1	99
Forum Culiacán	1	95
La Isla Acapulco	1	65
Total portafolio estabilizado	39	10,696
Explanada Culiacán	4	367
Total portafolio en estabilización	4	367
Total portafolio en operación	43	11,063

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2023



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 1T23:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación ajustada	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m ²		
	1T23	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	98%	4,690	3,551	32%	6,044	4,524	34%	4,860	3,717	31%	4,860	3,717	31%	486	410	19%
Explanada Pachuca	78%	27,911	26,915	4%	40,358	38,334	5%	32,267	31,393	3%	32,267	31,393	3%	283	297	(5%)
Explanada Puebla	90%	32,739	29,521	11%	48,199	41,240	17%	39,543	33,823	17%	39,543	33,823	17%	246	253	(3%)
Forum Buenavista	98%	93,005	79,156	17%	138,888	112,320	24%	123,170	100,774	22%	123,170	100,774	22%	347	317	9%
Forum Coatzacoalcos	75%	15,117	15,054	0.4%	29,514	27,868	6%	21,533	20,320	6%	10,767	10,160	6%	214	238	(10%)
Forum Cuernavaca	80%	23,724	25,096	(5%)	40,596	37,759	8%	33,057	30,776	7%	33,057	30,776	7%	308	307	0.3%
Forum Culiacán	91%	48,965	46,569	5%	100,185	89,567	12%	91,427	82,542	11%	91,427	82,542	11%	428	434	(1%)
La Isla Acapulco	76%	16,001	13,819	16%	30,053	26,540	13%	20,285	18,106	12%	17,039	15,209	12%	236	217	9%
La Isla Mérida	85%	29,315	24,756	18%	50,816	38,888	31%	35,109	27,549	27%	35,109	27,549	27%	336	356	(6%)
Paseo Querétaro	90%	38,559	41,626	(7%)	60,578	60,839	(0.4%)	46,848	48,430	(3%)	46,848	48,430	(3%)	304	309	(2%)
Sub total comercial	87%	330,025	306,065	8%	545,231	477,878	14%	448,098	397,429	13%	434,086	384,372	13%	310	308	0.7%
Uso oficinas																
Torre E3	89%	35,129	31,578	11%	43,882	39,835	10%	36,281	31,695	14%	36,281	31,695	14%	547	619	(12%)
Sub total oficinas	89%	35,129	31,578	11%	43,882	39,835	10%	36,281	31,695	14%	36,281	31,695	14%	547	619	(12%)
Uso mixto																
Capital Reforma	97%	89,269	74,567	20%	113,276	96,039	18%	97,238	80,665	21%	97,238	80,665	21%	506	522	(3%)
Masaryk 111	97%	42,780	45,035	(5%)	52,107	54,429	(4%)	44,057	47,058	(6%)	44,057	47,058	(6%)	583	600	(3%)
Paseo Arcos Bosques	82%	111,642	107,332	4%	155,250	139,920	11%	127,291	116,512	9%	63,645	58,256	9%	581	600	(3%)
Paseo Interlomas	84%	101,723	91,596	11%	160,652	135,796	18%	134,434	109,653	23%	67,217	54,827	23%	331	337	(2%)
Sub total mixto	87%	345,415	318,529	8%	481,286	426,185	13%	403,020	353,889	14%	272,157	240,807	13%	458	469	(2%)
Total portafolio estabilizado	87%	710,569	656,172	8%	1,070,398	943,898	13%	887,398	783,014	13%	742,523	656,874	13%	375	380	(1%)
Propiedades en estabilización																
Uso comercial																
Explanada Culiacán	58%	15,059	15,042	0.1%	21,247	20,217	5%	12,786	12,654	1%	12,786	12,654	1%	296	328	(10%)
Masaryk 169	74%	6,339	-	100%	7,881	-	100%	6,061	-	100%	6,061	-	100%	695	-	100%
Total portafolio en estabilización	59%	21,398	15,042	42%	29,128	20,217	44%	18,847	12,654	49%	18,847	12,654	49%	350	328	7%
Total portafolio en operación	85%	731,967	671,213	9%	1,099,527	964,115	14%	906,245	795,668	14%	761,370	669,528	14%	374	378	(1%)
Premios proyectos en desarrollo																
		-	-	-	(4,852)	(1,025)	373%	(4,852)	(1,025)	373%	(4,764)	72	(6,755%)	-	-	-
Total portafolio	85%	731,967	671,213	9%	1,094,675	963,090	14%	901,394	794,643	13%	756,607	669,600	13%	374	378	(1%)

*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	1T23	1T22
Renta fija	67.1%	70.2%
Renta variable	6.6%	5.8%
Premios (guantes)	0.1%	0.1%
Estacionamiento	4.9%	4.3%
Mantenimiento y publicidad	14.6%	15.3%
Servicios y otros	6.6%	4.3%
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 1T23, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,873 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	16.7%	17.9%
Restaurantes	9.8%	16.3%
Entretenimiento y deportes	30.5%	15.7%
Accesorios, joyerías y ópticas	3.8%	7.0%
Vestimenta y calzado deportivo	3.9%	6.5%
Comida rápida	2.5%	6.3%
Tiendas departamentales	13.9%	5.7%
Telefonía celular y comunicaciones	2.5%	5.2%
Salud y belleza	2.1%	4.9%
Hogar y decoración	3.3%	4.3%
Servicios	3.0%	3.8%
Calzado dama y caballero	1.1%	2.4%
Tiendas de autoservicio	4.5%	1.6%
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	2.8%
Cinemex	1.9%
Unifin	1.9%
El Palacio de Hierro	1.7%
Kavak	1.6%
Grupo Axo	1.6%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.2%
Chubb	1.1%
Avon	1.1%
Total	16.1%



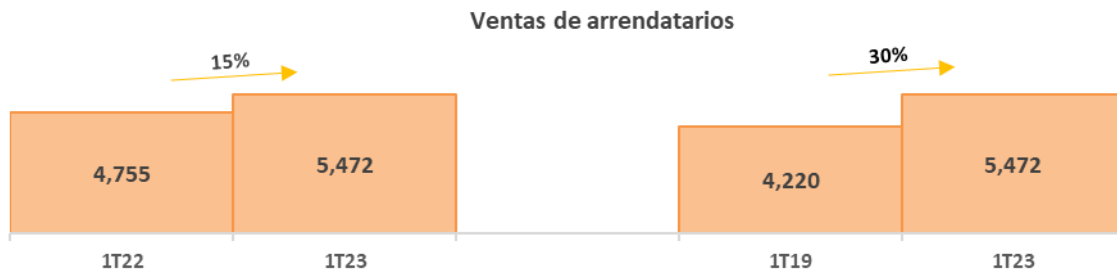
Número de visitantes

Durante el 1T23, la afluencia en las propiedades del portafolio en operación registró 18 millones de visitantes, un incremento de 25% comparado con el mismo periodo del año anterior y de 9% comparado con cifras pre-pandemia.



Ventas de arrendatarios

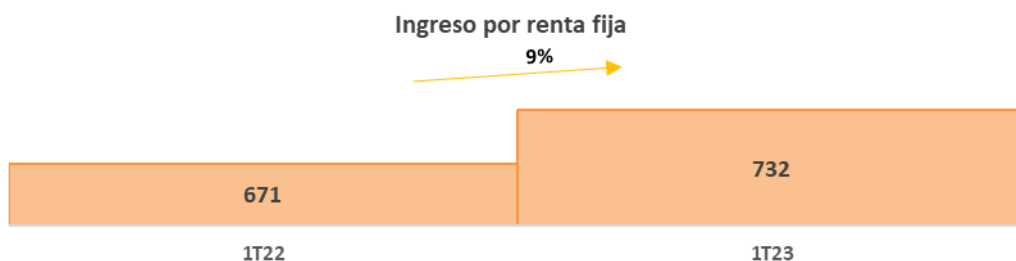
Durante el 1T23, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 5,472 millones, un incremento de 15% comparado con el 1T22 y de 30% comparado con cifras pre-pandemia.



Ingreso por renta fija

Al término del 1T23, la renta mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de Ps. 375 y de Ps. 374 en el portafolio en operación, lo que representa disminuciones de 1%, comparado con el 1T22.

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. 732 millones en el 1T23, mismos que fueron superiores en 9% comparado con el 1T22. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 76% en Pesos Mexicanos y 24% 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 1T23:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2023	326	84,621 m ²	11.3%
2024	504	130,990 m ²	17.6%
2025	431	145,995 m ²	19.6%
2026	250	81,484 m ²	10.9%
2027	165	110,747 m ²	14.8%
+ 2028	197	192,181 m ²	25.8%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2023 se concentra un vencimiento de contratos de 11% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de marzo 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 1T23:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de superficie que vence
2023	315	71,688 m ²	12.6%
2024	466	103,077 m ²	18.1%
2025	383	112,455 m ²	19.8%
2026	220	61,150 m ²	10.8%
2027	127	69,471 m ²	12.2%
+ 2028	162	150,341 m ²	26.5%
Total Comercial	1,673	568,182 m²	100%
2023	11	12,933 m ²	7.3%
2024	38	27,913 m ²	15.7%
2025	48	33,540 m ²	18.9%
2026	30	20,334 m ²	11.4%
2027	38	41,275 m ²	23.2%
+ 2028	35	41,840 m ²	23.5%
Total Oficinas	200	177,835 m²	100%



Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 1T23:

Propiedades	1T23	
	Contratos	ABR (m ²)
Capital Reforma	2	3,299
Paseo Arcos Bosques	7	2,535
Paseo Interlomas	12	2,512
Forum Cuernavaca	5	2,101
La Isla Mérida	4	1,386
Masaryk 169	1	1,288
Forum Buenavista	6	725
Paseo Querétaro	4	431
Explanada Puebla	7	374
Explanada Pachuca	4	371
La Isla Acapulco	3	267
Masaryk 111	1	120
Forum Culiacán	1	94
Forum Coatzacoalcos	1	59
Total portafolio estabilizado	58	15,562
Explanada Culiacán	4	815
Total portafolio en estabilización	4	815
Total portafolio en operación	62	16,377
Grand Outlet Riviera Maya	11	4,127
Total portafolio en construcción	11	4,127
Total portafolio	73	20,504



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 1T23 ¹	Capex por invertir al 1T23 ¹	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Uso comercial						
Grand Outlet Riviera Maya	58,013 m ²	Ps. 2,269,249	Ps. 1,756,489	Ps. 512,760	93%	Segundo semestre de 2023
Paseo Metepec	55,114 m ²	Ps. 2,735,000	Ps. 1,842,949	Ps. 892,051	50%	Primer semestre de 2024
Sub total comercial	113,127 m²	Ps. 5,004,249	Ps. 3,599,438	Ps. 1,404,811	71%	
Uso residencial						
Cero5Cien*	82,340 m ²	Ps. 5,567,288	Ps. 5,037,498	Ps. 529,790	73%	Segundo semestre de 2023
Sub total residencial	82,340 m²	Ps. 5,567,288	Ps. 5,037,498	Ps. 529,790	73%	
Total	195,467 m²	Ps. 10,571,537	Ps. 8,636,936	Ps. 1,934,601	72%	

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 124,694 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	120	60%	53,218 m ²	30,712 m ²	58%
Grand Outlet Riviera Maya	187	133	71%	58,013 m ²	39,566 m ²	68%
Sub total comercial	387	254	66%	112,538 m²	71,585 m²	64%
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	62	60%	82,340 m ²	50,400 m ²	61%
Sub total residencial	104	62	60%	82,340 m²	50,400 m²	61%
Total	491	316	64%	199,007 m²	124,694 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 donde 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 está a escasos pasos de la playa y del Aeropuerto Internacional de Cancún. Este innovador proyecto formará parte de la nueva categoría desarrollada por GICSA, *Mallertainment*; la cual está revolucionando la industria y la experiencia en los centros comerciales en el país.

Este desarrollo tendrá aproximadamente 58,013 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 31 de marzo de 2023, el 68% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Armani Outlet, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, BCBG, True Religion, Hugo Boss, Purificación García, Madaluxe, Rapsodia, Ishop, Aeropostale, Adidas, Levi's, Calvin Klein, Joes, Shutz, Karen Millen, Log-On, Gear Central, Tommy Hilfiger, Mercado Norte, Crocs, Amorino, Bath & Bothy Works, Samsonite, Urban, Vans, Promoda, Chanfle y Recontra Chanfle, Guess, Adolfo Dominguez, Panam, Halston, On, Vilebrequin, Forever 21, Ermenegildo Zegna, Carolina Herrera, American Eagle, Starbucks, Carters, Winpot, Reebok, Lacoste y Cloe.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	58,013 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha ¹	Ps. 1,756,489
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 diciembre 2022	Al 31 de marzo 2023
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	96%	99%
Instalaciones y Equipos	24%	63%	82%
Acabados y Fachadas	17%	60%	88%
Avance de Obra	100%	83%	93%

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 31 de marzo de 2023 se tenía un avance de 62 unidades firmadas, lo que representa el 61% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2023.



Ubicación	Ciudad de México
Area Bruta Vendible (ABV)	82,340 m ²
Inversión total estimada ¹	Ps. 5,567,288
Capex a la fecha ¹	Ps. 5,037,498
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 diciembre 2022	Al 31 de marzo 2023
Excavación y Cimentación	10%	98%	98%
Obra Civil	34%	81%	87%
Instalaciones y Equipos	16%	47%	55%
Acabados y Fachadas	40%	54%	60%
Avance de Obra	100%	66%	73%



Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado de Posición Financiera	Marzo 2023	Diciembre 2022	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	503,370	712,607	(29%)
Efectivo restringido	692,465	759,314	(9%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	742,918	728,434	2%
Descuentos por amortizar (contingencia)	238,003	290,246	(18%)
Inventarios inmobiliarios	992,944	860,009	15%
Impuestos acreditables	2,308,749	2,437,888	(5%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	260,790	272,858	(4%)
Partes relacionadas	802,538	753,024	7%
Activos disponibles para su venta	391,000	391,000	0%
Total activo circulante	6,932,777	7,205,380	(4%)
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	60,280,901	59,541,775	1%
Inventarios inmobiliarios	2,773,211	2,773,211	0%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	497,833	507,352	(2%)
Anticipo para desarrollo de proyectos	422,487	326,426	29%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,048,020	1,044,430	0.3%
Instrumentos financieros derivados	2,714	4,165	(35%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,622,946	2,622,946	0%
Activos por derecho de uso	656,752	661,555	(0.7%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	329,427	264,350	25%
Total activo no circulante	68,634,291	67,746,210	1%
Total activo	75,567,068	74,951,590	0.8%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	374,209	441,017	(15%)
Porción circulante de préstamos bancarios	738,225	595,405	24%
Certificados Bursátiles	90,254	65,572	38%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,432,976	1,350,453	6%
Partes relacionadas	126,434	117,084	8%
Acreeedores por contrato de arrendamiento	81,210	80,072	1%
Impuesto por pagar	1,389,296	1,437,991	(3%)
Total pasivo circulante	4,232,604	4,087,594	4%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,223,338	17,973,941	(4%)
Certificados bursátiles	10,042,654	9,863,508	2%
Provisión y beneficios a los empleados	29,745	31,111	(4%)
Acreeedores por contrato de arrendamiento	877,640	903,995	(3%)
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	808,193	791,131	2%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	10,167,421	9,997,329	2%
Total pasivo no circulante	39,658,199	40,070,223	(1%)
Total pasivo	43,890,803	44,157,817	(0.6%)
Capital contable			
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	16,863,403	16,157,306	4%
Capital contable de la participación controladora	26,813,223	26,107,126	3%
Participación no controladora	4,863,042	4,686,647	4%
Total del capital contable	31,676,265	30,793,773	3%
Total pasivo y capital contable	75,567,068	74,951,590	0.8%



Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T23	1T22	Variación 1T23 vs 1T22
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	908,330	823,624	10%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(51,565)	(69,091)	(25%)
Ingresos por mantenimiento y publicidad	153,277	144,985	6%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(1,186)	(2,913)	(59%)
Ingresos por servicios en inmuebles propios	112,232	84,654	33%
Ingresos por servicios inmobiliarios	3,528	3,522	0.2%
Total ingresos de operación	1,124,616	984,781	14%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	2,133	1,220	75%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	155,798	229,934	(32%)
Total otros ingresos de operación	157,931	231,154	(32%)
Total Ingresos	1,282,547	1,215,935	5%
Costo por ejecución de obra a terceros	(2,133)	(1,221)	75%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(132,805)	(122,647)	8%
Total costos	(134,938)	(123,868)	9%
Gastos por servicios inmobiliarios	(1,343)	(1,239)	8%
Gastos por operación de inmuebles propios	(263,196)	(221,727)	19%
Gastos por servicios de administración	(56,832)	(56,245)	1%
Amortización y depreciación	(26,813)	(30,472)	(12%)
Otros ingresos (gastos) Netos	23,636	3,785	524%
Total de gastos	(324,548)	(305,898)	6%
Total de costos y gastos	(459,486)	(429,766)	7%
Utilidad de operación antes de valuación	823,061	786,169	5%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	412,284	193,611	113%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	13,339	8,486	57%
Utilidad de operación	1,248,684	988,266	26%
Ingresos financieros	53,944	14,972	260%
Gastos financieros	(714,550)	(695,958)	3%
Efecto Cambiario neto	464,506	158,160	194%
Costo financiero - neto	(196,100)	(522,826)	(62%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,052,584	465,440	126%
Impuestos a la utilidad diferida	(170,092)	(57,224)	197%
Utilidad neta consolidada	882,492	408,216	116%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	706,097	262,640	169%
Participación no controladora	176,395	145,576	21%
	882,492	408,216	116%



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, por los periodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

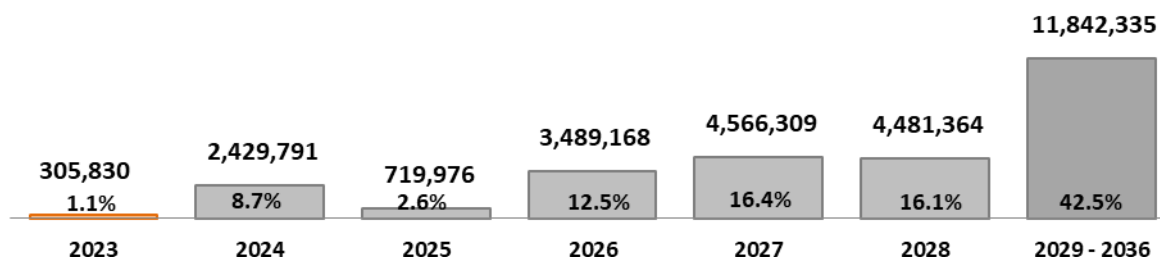
Conciliación NOI - EBITDA	1T23	1T22	Var. %
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	823,061	786,169	5%
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	2,133	1,220	75%
Otros ingresos (gastos)	23,636	3,785	524%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	7,981	7,548	6%
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	2,133	1,221	75%
Amortización y depreciación	26,813	30,472	(12%)
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	29,514	27,868	6%
EBITDA	847,771	833,177	2%
Menos			
Gasto corporativo	(76,615)	(68,753)	11%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	22,993	107,287	(79%)
NOI	901,394	794,643	13%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	144,787	125,043	16%
NOI proporcional ajustado	756,607	669,600	13%
Más			
Gasto corporativo	(76,615)	(68,753)	11%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	22,993	107,287	(79%)
EBITDA Proporcional ajustado	702,985	708,133	(0.7%)
Conciliación NOI - EBITDA excluyendo Cero5Cien	1T23	1T22	Var. %
EBITDA	847,771	833,177	2%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	(22,993)	(107,287)	(79%)
EBITDA excluyendo Cero5Cien	824,778	725,890	14%
NOI ajustado atribuible a participación no controlada	144,787	125,043	16%
EBITDA Proporcional ajustado excluyendo Cero5Cier	679,992	600,846	13%

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	1T23	4T22	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	27,834,772	28,303,902	(2%)
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	21,405,235	21,406,119	(0.004%)
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	355,121	356,263	(0.3%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	25,514,691	25,877,155	(1%)
Relación Prestamo Valor ²	37.2%	38.0%	(2%)
% En moneda Local (Ps.)	76.9%	75.6%	2%
% En moneda extranjera (DlIs)	23.1%	24.4%	(5%)

* 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	-	105,558,529	Libor 1M	2.35	100%	-	105,558,529
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	150,000,000	Libor 1M	3.35	50%	-	75,000,000
Paseo Interlomas	15-dic-27	1,924,382,501	-	TIIE 28 días	3.50	50%	962,191,250	-
Sub total crédito simple		1,924,382,501	255,558,529			65%	962,191,250	180,558,529
Explanada Culiacán	10-jul-28	529,929,198	-	TIIE 28 días	4.00	100%	529,929,198	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,283,990,500	-	TIIE 91 días	3.00	100%	1,283,990,500	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	73,787,408	-	TIIE 91 días	2.70	100%	73,787,408	-
Sub total créditos en construcción		1,887,707,106	-			100%	1,887,707,106	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	7,168,500,000	-	9.50%	-	100%	7,168,500,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	99,562,500	4.80%	-	100%	-	99,562,500
Class A-2 Senior	18-dic-34	427,103,213	-	9.90%	-	100%	427,103,213	-
Sub total colocaciones internacionales		7,595,603,213	99,562,500			100%	7,595,603,213	99,562,500
GICSA 19	24-mar-27	1,646,298,919	-	10.00%	-	100%	1,646,298,919	-
GICSA 15	01-dic-27	540,105,816	-	10.00%	-	100%	540,105,816	-
GICSA 18U	13-nov-28	2,771,319,987	-	9.48%	-	100%	2,771,319,987	-
GICSA 17	08-dic-28	890,363,781	-	10.00%	-	100%	890,363,781	-
GICSA 16U	16-oct-30	4,149,453,246	-	9.48%	-	100%	4,149,453,246	-
Sub total certificados bursátiles		9,997,541,749	-			100%	9,997,541,749	-
Deuda consolidada total		21,405,234,568	355,121,029			92%	20,443,043,318	280,121,029
Total ajustes por valuación contable		360,274,053	(5,704,926)	-	-	99%	355,130,900	(5,663,516)
Deuda financiera consolidada total		21,765,508,621	349,416,103			92%	20,798,174,218	274,457,512

GICSA cerró el 1T23 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 28,092 millones y un total de activos de Ps. 75,567 millones y en consecuencia un LTV de 37%. 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 1T23, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 503 millones, lo que representa un decremento de 29% comparado con los Ps. 713 millones al cierre del 2022. La variación fue generada principalmente por inversiones inmobiliarias y pago de impuestos anuales y provisionales realizados durante el 1T23.

Inventarios inmobiliarios.

Al 1T23, el saldo fue Ps. 993 millones, lo que representa un incremento de 15% 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 1T23, el saldo fue Ps. 391 millones. Este rubro se origina por la transacción para la venta de Explanada Aguascalientes firmada en julio del 2022, los recursos serán pagaderos en cuatro exhibiciones iguales y se destinarán al prepagó parcial de las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

Propiedades de inversión.

Al 1T23, el saldo fue de Ps. 60,281 millones, lo que representa un incremento de 1% 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.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

Al 1T23, el saldo fue de Ps. 329 millones, lo que representa un incremento de 25% comparado con los Ps. 264 millones al cierre de 2022. Esto por el reconocimiento de impuestos prediales y seguros, los cuales se reconocerán en el estado de resultados paulatinamente.

Principales Rubros del Pasivo

Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Al 1T23, el saldo fue de Ps. 90 millones, lo que representa un incremento de 38% comparado con los Ps. 66 millones al cierre del 2022. Esto como parte de la restructura de Certificados Bursátiles, en la que se acordó la capitalización de intereses.

Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 1T23, el saldo fue de Ps. 17,962 millones, lo que representa un decremento de 3% comparado con los Ps. 18,569 millones al cierre del 2022, esto por el prepagó de créditos bancarios.



Estado consolidado de resultados integrales

Principales Rubros de los Ingresos

Total ingresos de operación.

Al 1T23, el saldo fue de Ps. 1,125 millones, lo que representa un incremento de 14% comparado con los Ps. 985 millones al cierre del 1T22. Esto se debió, principalmente por: i) incremento en los ingresos por arrendamiento y premios, por la firma de nuevos contratos de arrendamiento y ii) por el incremento en los ingresos por servicios de inmuebles propios y publicidad.

Total otros ingresos de operación.

Al 1T23, el saldo fue de Ps. 158 millones, lo que representa un decremento de 32% comparado con los Ps. 231 millones al cierre del 1T22. El cual fue generado por menor reconocimiento en los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Principales Rubros de los Costos y Gastos

Total de costos y gastos.

Al 1T23, el saldo fue de Ps. 459 millones, lo que representa un incremento de 7% comparado con los Ps. 430 millones del 1T22. Esto se debe a principalmente al efecto generalizado de la inflación en el entorno económico, así como un aumento en servicios, derivado del incremento en la ocupación y afluencia en las propiedades del portafolio.

Efecto cambiario neto.

Al 1T23, el saldo fue de Ps. 464 millones, lo que representa un incremento de 194% comparado con los Ps. 158 millones del 1T22. 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 Primer Trimestre 2023***

Miércoles 03 de mayo del 2023

1:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Isaac Cababie - Director General Adjunto

Diodoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1 (800) 895 3361 E.E.U.U.

1 (785) 424 1062 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 31 de marzo 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 949,766 m² y un ABR Proporcional de 810,610 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.