



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2025



PASEO
INTERLOMAS

Contacto de Relación con Inversionistas

Claudia Chávez

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

Yinneth Lugo

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

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





GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2025

Ciudad de México, México a 27 de octubre de 2025 – 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 ("3T25") y de los nueve meses ("9M25") del periodo concluido el 30 de septiembre de 2025.

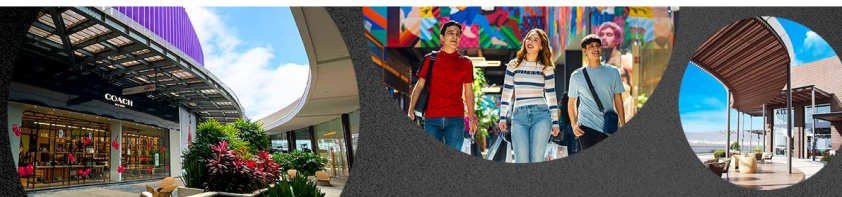
Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps.) a menos de que se indique lo contrario.

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

- El 10 de julio de 2025, se informó sobre las propuestas recibidas por un comité formado para representar a los tenedores de los CEBURES GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, esto con la finalidad de proponer incentivos para llevar a cabo amortizaciones anticipadas, así como otorgar una garantía adicional, entre otras.
- El 18 de agosto de 2025, en las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, con el pleno apoyo de los tenedores, se aprobó: la unificación de la fecha de vencimiento y plazo de intereses, modificación de la tasa de interés, opción de capitalización de intereses, incentivos por amortizaciones anticipadas, así como el fortalecimiento de la estructura crediticia con la aportación de mayor colateral, entre otros.
- El 1 de septiembre de 2025, obtuvimos el distintivo “Empresa Top Mujeres 2025”, el cual resalta empresas que fomentan e impulsan el desarrollo femenino y alientan la presencia de mujeres en puestos de liderazgo, de la mano de prácticas y políticas que promueven la equidad, diversidad y bienestar.
- El 4 de septiembre de 2025 a través de un Evento Relevante se informó que los procesos previos han sido resueltos de manera definitiva a favor de la emisora y no existe proceso alguno pendiente en ese sentido salvo por uno relacionado a gastos y costas resueltos a favor de la emisora.
- El 3 de octubre de 2025, se informó la firma de una operación para la venta de Paseo Coapa, mediante la cual se espera recibir una contraprestación de Ps. 800 millones, pagadera en dos exhibiciones durante los siguientes meses.
 - Derivado de esta operación, se recibieron Ps. 400 millones, con los cuales, el 17 de octubre de 2025, se realizaron amortizaciones parciales anticipadas de principal a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.
- El 24 de octubre de 2025, se informó la firma de diversos acuerdos para la venta del total de la participación de Gicsa en el proyecto Paseo Metepec y la venta de una de las tres unidades condominales de Cabi Tasqueña (Cancún). Con estas ventas, en los siguientes meses, se realizarán diversas amortizaciones parciales anticipadas a los Certificados Bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.
 - Con la primer operación, se espera recibir una contraprestación de aproximadamente Ps. 1,700 millones durante los siguientes meses, una vez cumplidas diversas condiciones.



- Derivado de la segunda operación, se recibieron Ps. 130 millones, mismos que se destinarán, en los siguientes días, al prepago anticipado parcial de los CEBURES antes mencionados.

Operativos

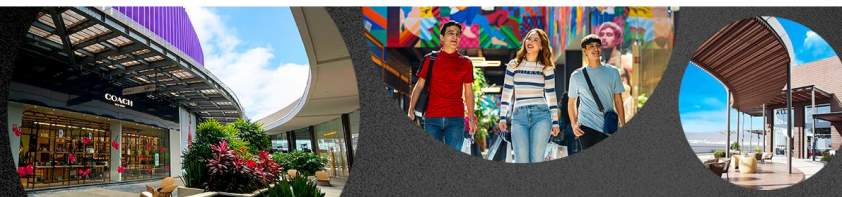
- Al término del 3T25, GICSA reportó un total de 967,244 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 86%, equivalente a 827,463 m².
- Durante el 3T25, iniciaron operaciones 76 espacios en arrendamiento que representan 28,767 m² de ABR en el portafolio total.
- Durante el 3T25, se firmaron 59 nuevos contratos que representan 21,623 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 3T25, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 89%, presentando un incremento de 288 pb, comparado con el 3T24.
- Al término del 3T25, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 394.
- Durante el 3T25, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 21 millones, un incremento de 1% comparado con el 3T24.

Financieros

- El ingreso total del 3T25, fue de Ps. 1,239 millones, lo que representa un incremento de 5% comparado con el 3T24.
- El NOI consolidado y proporcional del 3T25, fue de Ps. 977 millones y Ps. 807 millones, con incrementos de 5% y 4%, respectivamente, comparado con el 3T24.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 3T25, fue de Ps. 895 millones y Ps. 725 millones, con incrementos de 2% y 0.6%, respectivamente, comparado con el 3T24.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 3T25 fue de Ps. 23,462 millones y Ps. 21,171 millones, respectivamente, con disminuciones de 18% y 19%, respectivamente, comparado con el 3T24. El LTV consolidado al cierre del 3T25 fue de 30%.

Pipeline

- Al cierre del 3T25, la comercialización en las propiedades en estabilización fue la siguiente: Grand Outlet Riviera Maya fue de 37,462 m², lo que representa el 62% del ABR y Galerías Metepec II fue de 43,646 m² lo que representa 79% del ABR.



Comentarios del director general

Estimados Inversionistas,

Me complace saldarlos y compartirles los resultados del tercer trimestre de 2025.

Durante este trimestre, a petición de los tenedores, se celebraron asambleas de los CEBURES GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, en las cuales se aprobaron entre otros, ajustes en el plazo de intereses y tasa de interés, la unificación de la fecha de vencimiento, opción de capitalización de intereses, incentivos por amortizaciones anticipadas, así como el fortalecimiento de la estructura crediticia con la aportación de mayor colateral.

Asimismo, en este mes de octubre, concretamos la venta de Paseo Coapa por Ps. 800 millones pagaderos en dos exhibiciones, de los cuales se recibieron a la firma Ps. 400 millones, mismos que de acuerdo a nuestras obligaciones se utilizaron para la amortización parcial anticipada de principal a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

Así como, la firma el 24 de octubre, de diversos acuerdos para la venta total de nuestra participación en el proyecto Paseo Metepec y la venta de una unidad condominal de un terreno en Cancún. Con estas ventas, al igual que con la venta de Paseo Coapa, los fondos recibidos se destinarán al prepago parcial anticipado de los CEBURES antes mencionados.

Durante el 3T25, nuestros principales indicadores operativos continúan con resultados estables. Las afluencias de visitantes en el trimestre fueron de 21 millones y las ventas de nuestros arrendatarios crecieron 8%, totalizando Ps. 5,432 millones en el trimestre. Por otro lado, la tasa de ocupación del portafolio en operación cerró el trimestre en 89% y nuestras rentas por metro cuadrado fueron de Ps. 394.

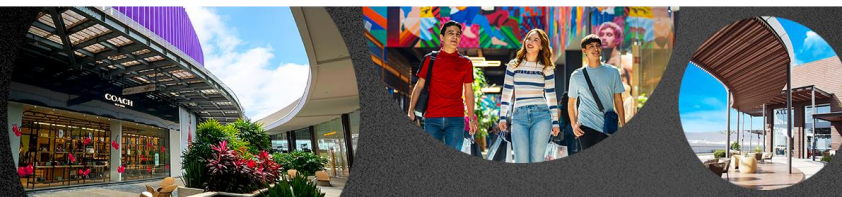
En relación con la comercialización, en el 3T25 se firmaron 59 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 21,623 m², por su parte, iniciaron operaciones 76 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 28,767 m².

Respecto a nuestros principales indicadores financieros, este trimestre presentó resultados con crecimientos moderados. El NOI consolidado y proporcional continuó con incrementos de 5% y 4%, comparado con el 3T24, con resultados de Ps. 977 millones y Ps. 807 millones, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional del 3T25 fue de Ps. 895 millones y Ps. 725 millones, con crecimientos de 2% y 1%, respectivamente, comparado con el 3T24.

Por otro lado, a pesar del entorno complicado que estamos viviendo en nuestras propiedades ubicadas en Culiacán, Sinaloa; seguimos en busca de áreas de oportunidad en todo nuestro portafolio para incrementar nuestros ingresos y rentabilidad.

Nuevamente agradezco a nuestros inversionistas, tenedores y socios su gran apoyo y confianza.

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 967,244 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 86%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía.
3. Las empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

Resumen de los Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	3T25	3T24	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	967,244	966,162	0.1%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	827,463	826,275	0.1%
Porcentaje de participación del ABR total	85.5%	85.5%	0.03%
Tasa de ocupación	89.4%	86.9%	3%
Duración promedio de los contratos (años)	3.15	3.26	(3%)
Renta Promedio / m ²	Ps. 394	Ps. 386	2%

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	3T25	3T24	Var. %
Ingreso total de las propiedades ¹	Ps. 1,239,078	Ps. 1,179,608	5%
Ingreso total de las propiedades ¹ proporcional	Ps. 1,025,564	Ps. 981,633	4%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 976,771	Ps. 932,503	5%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 806,588	Ps. 778,140	4%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ²	78.8%	79.1%	(0.2%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ²	78.6%	79.3%	(0.6%)
EBITDA	Ps. 895,436	Ps. 875,350	2%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 725,252	Ps. 720,987	0.6%
Deuda consolidada total ³	Ps. 23,462,018	Ps. 28,601,272	(18%)
Deuda consolidada total en pesos ³	Ps. 17,313,845	Ps. 21,848,760	(21%)
Deuda consolidada total en dólares ³	Usd. 334,458	Usd. 344,007	(3%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ³	Ps. 21,171,262	Ps. 26,194,530	(19%)
LTV ⁴	30%	36%	(16%)

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

² NOI / Ingresos de las propiedades.

³ Se excluyen ajustes por valuación contable.

⁴ Deuda financiera consolidada total / Activos totales.

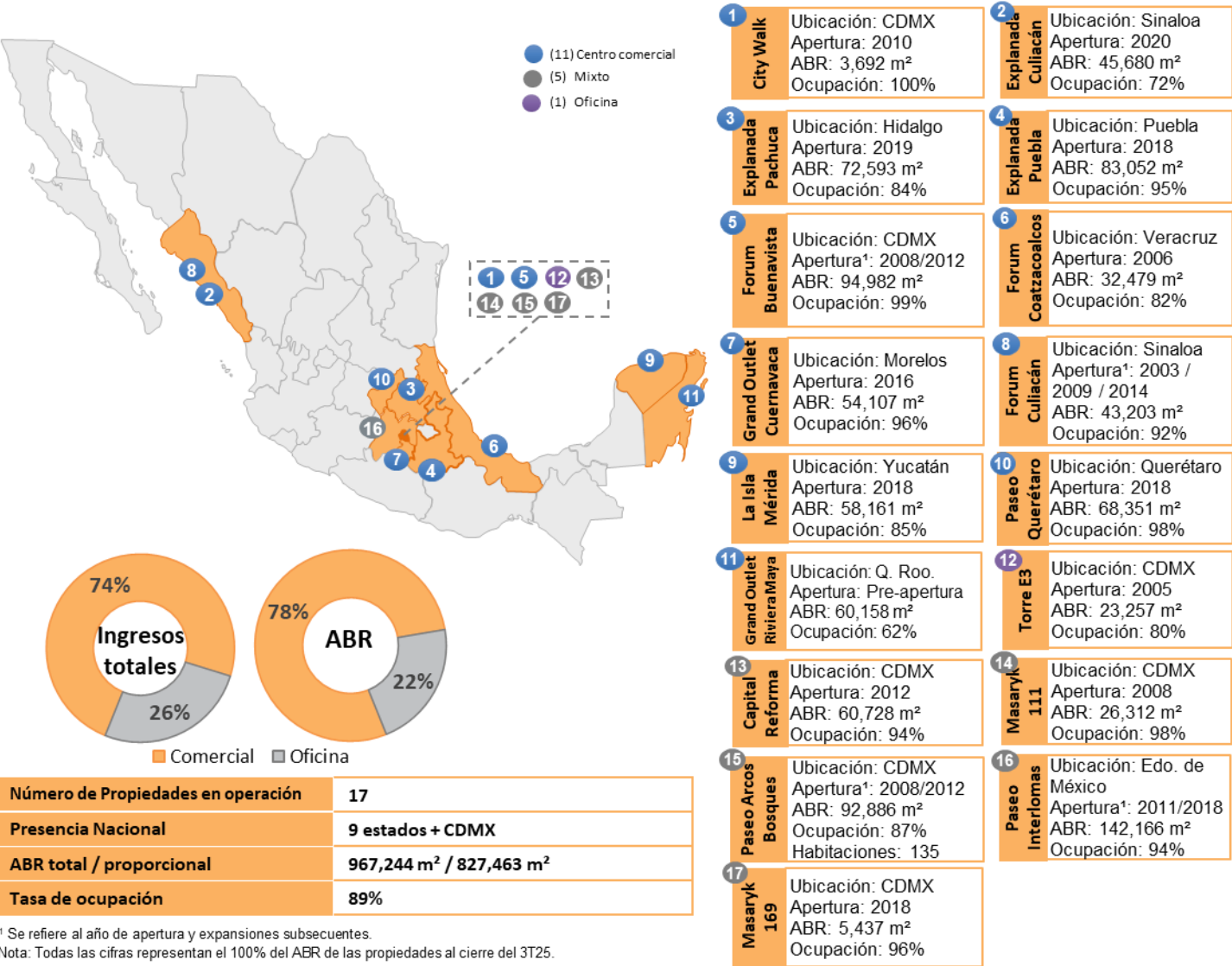


Portafolio en Operación

Al 30 de septiembre de 2025, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 967,244 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: 64% corresponde a propiedades de uso comercial, 34% a propiedades de uso mixto (15% uso comercial y 19% oficinas) y 2% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Riviera Maya, Culiacán y Coatzacoalcos. Al cierre del 3T25, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 89%, 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 2025:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
Propiedades estabilizadas								
Uso comercial								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,692	100%	3,692	0.4%	100%	143
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,982	100%	94,982	10%	99%	2,372
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	68,351	100%	68,351	7%	98%	3,163
Grand Outlet Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,107	100%	54,107	6%	96%	2,942
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	83,052	100%	83,052	9%	95%	1,206
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,203	100%	43,203	4%	92%	2,553
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	58,161	100%	58,161	6%	85%	2,800
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,593	100%	72,593	8%	84%	2,411
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,479	50%	16,240	3%	82%	1,671
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	45,680	100%	45,680	5%	72%	1,877
Subtotal comercial			556,300	97%	540,060	58%	91%	21,138
Uso oficinas								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	80%	1,618
Subtotal oficinas			23,257	100%	23,257	2%	80%	1,618
Uso mixto								
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,312	100%	26,312	3%	98%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	0.6%	96%	218
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,728	100%	60,728	6%	94%	1,919
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,166	50%	71,083	15%	94%	5,478
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	92,886	50%	46,443	10%	87%	3,384
Subtotal mixto			327,529	64%	210,003	34%	93%	11,709
Total portafolio estabilizado			907,086	85%	773,321	94%	91%	34,465
Propiedades en estabilización								
Uso comercial								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	Pre-apertura	60,158	90%	54,142	6%	62%	2,371
Total portafolio en estabilización			60,158	90%	54,142	6%	62%	2,371
Total portafolio en operación			967,244	86%	827,463	100%	89%	36,836

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 3T25 y 9M25:

Propiedades	1T25		2T25		3T25		9M25	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Interlomas	8	1,923	7	986	9	4,992	24	7,901
Forum Buenavista	2	476	5	1,018	4	3,244	11	4,738
Grand Outlet Cuernavaca	6	1,345	3	1,279	7	1,461	16	4,085
Paseo Arcos Bosques	7	1,935	4	1,023	6	1,028	17	3,985
Capital Reforma	-	-	2	734	1	2,628	3	3,362
Paseo Querétaro	2	141	8	1,586	5	1,450	15	3,178
Masaryk 111	3	1,906	1	572	1	477	5	2,955
Explanada Pachuca	-	-	2	100	4	2,475	6	2,575
Forum Culiacán	-	-	4	1,470	4	818	8	2,288
Explanada Puebla	2	131	4	193	7	1,394	13	1,718
Explanada Culiacán	4	632	3	129	6	924	13	1,686
La Isla Mérida	3	589	1	50	4	671	8	1,311
Masaryk 169	2	883	-	-	-	-	2	883
Torre E3	-	-	-	-	1	672	1	672
Total portafolio estabilizado	39	9,961	44	9,141	59	22,236	142	41,337
Galerías Metepec II	48	18,823	23	9,019	17	6,531	88	34,374
Grand Outlet Riviera Maya	5	241	2	363	-	-	7	604
Total portafolio en estabilización	53	19,065	25	9,382	17	6,531	95	34,978
Total portafolio en operación	92	29,025	69	18,523	76	28,767	237	76,315

RESULTADO DEL TERCER TRIMESTRE 2025



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 3T25:

Portafolio en operación	Tasa de ocupación	Renta fija (Ps. Miles)			Ingresos totales (Ps. Miles)			NOI (Ps. Miles)			NOI proporcional (Ps. Miles)			Renta promedio por m ²		
		3T25	3T24	Var. %	3T25	3T24	Var. %	3T25	3T24	Var. %	3T25	3T24	Var. %	3T25	3T24	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	100%	5,310	5,095	4%	6,899	6,709	3%	5,732	5,644	2%	5,732	5,644	2%	520	514	1%
Forum Buenavista	99%	113,628	110,026	3%	158,305	158,489	(0.1%)	140,395	142,711	(2%)	140,395	142,711	(2%)	391	373	5%
Paseo Querétaro	98%	50,757	51,024	(0.5%)	74,636	76,211	(2%)	57,429	59,018	(3%)	57,429	59,018	(3%)	319	316	1%
Grand Outlet Cuernavaca	96%	37,640	30,464	24%	56,529	45,752	24%	46,438	36,742	26%	46,438	36,742	26%	306	288	6%
Explanada Puebla	95%	39,302	36,995	6%	55,923	53,626	4%	46,227	45,032	3%	46,227	45,032	3%	241	233	3%
Forum Culiacán	92%	55,307	51,246	8%	79,967	80,482	(0.6%)	68,597	69,876	(2%)	68,597	69,876	(2%)	478	444	8%
La Isla Mérida	85%	36,491	37,157	(2%)	55,119	53,055	4%	34,691	33,802	3%	34,691	33,802	3%	414	351	18%
Explanada Pachuca	84%	33,840	28,019	21%	48,874	41,789	17%	38,496	33,592	15%	38,496	33,592	15%	251	252	(0.7%)
Forum Coatzacoalcos	82%	23,590	20,548	15%	36,118	34,540	5%	23,356	17,234	36%	11,678	8,617	36%	251	240	5%
Explanada Culiacán	72%	14,111	17,863	(21%)	21,049	27,297	(23%)	9,614	15,439	(38%)	9,614	15,439	(38%)	254	263	(3%)
Subtotal comercial	91%	409,976	388,438	6%	593,419	577,952	3%	470,975	459,089	3%	459,298	450,472	2%	332	316	5%
Uso oficinas																
Torre E3	80%	27,098	29,485	(8%)	36,015	37,377	(4%)	27,974	30,666	(9%)	27,974	30,666	(9%)	538	563	(4%)
Subtotal oficinas	80%	27,098	29,485	(8%)	36,015	37,377	(4%)	27,974	30,666	(9%)	27,974	30,666	(9%)	538	563	(4%)
Uso mixto																
Capital Reforma	94%	84,042	87,036	(3%)	109,091	113,317	(4%)	88,406	94,732	(7%)	88,406	94,732	(7%)	531	542	(2%)
Masaryk 111	98%	45,084	35,013	29%	56,514	44,220	28%	47,193	35,909	31%	47,193	35,909	31%	591	531	11%
Masaryk 169	96%	10,107	9,446	7%	12,641	11,299	12%	9,745	7,767	25%	9,745	7,767	25%	705	711	(1%)
Paseo Arcos Bosques	87%	136,373	121,844	12%	187,996	167,422	12%	152,093	132,071	15%	76,046	66,036	15%	589	612	(4%)
Paseo Interlomas	94%	128,177	121,369	6%	192,794	186,696	3%	161,051	157,424	2.3%	80,526	78,712	2%	353	347	2%
Subtotal mixto	93%	403,782	374,709	8%	559,036	522,953	7%	458,488	427,902	7%	301,916	283,155	7%	476	479	(0.6%)
Total portafolio estabilizado	91%	840,855	792,632	6%	1,188,470	1,138,281	4%	957,437	917,657	4%	789,188	764,293	3%	394	385	2%
Propiedades en estabilización																
Grand Outlet Riviera Maya	62%	30,871	22,343	38%	50,608	42,271	20%	19,334	15,791	22%	17,401	14,212	22%	392	407	(4%)
Total portafolio en estabilización	62%	30,871	22,343	38%	50,608	42,271	20%	19,334	15,791	22%	17,401	14,212	22%	392	407	(4%)
Total portafolio en operación	89%	871,726	814,975	7%	1,239,078	1,180,553	5%	976,771	933,447	5%	806,588	778,504	4%	394	386	2%
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-	(945)	100%	-	(945)	100%	-	(364)	100%	-	-	-
Total portafolio	89%	871,726	814,975	7%	1,239,078	1,179,608	5%	976,771	932,503	5%	806,588	778,140	4%	394	386	2%

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

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

Composición del ingreso total	3T25	3T24
Renta fija	70.4%	69.1%
Renta variable	2.7%	3.6%
Premios (guantes)	0.4%	0.8%
Estacionamiento	5.4%	5.5%
Mantenimiento y publicidad	14.7%	14.4%
Servicios y otros	6.5%	6.5%
Ingreso total	100%	100%

*Cálculo basado en las propiedades del portafolio total.

Características de los contratos de arrendamiento

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

Al término del 3T25, las propiedades del portafolio concentraron un total de 2,075 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso de la Compañía.

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

Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Vestimenta dama y caballero	15.4%	17.6%
Entretenimiento	30.2%	16.9%
Restaurantes	9.3%	14.8%
Vestimenta y calzado deportivo	5.1%	7.8%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.4%	6.8%
Comida rápida	2.9%	6.3%
Tiendas departamentales	13.0%	5.3%
Salud y belleza	2.3%	4.6%
Hogar y decoración	3.9%	4.2%
Telefonía celular y comunicaciones	1.9%	4.2%
Servicios	2.8%	3.6%
Otros	2.5%	2.8%
Tiendas de autoservicio	4.5%	2.0%
Calzado dama y caballero	1.0%	1.9%
Vestimenta infantil y jugueterías	0.8%	1.2%
Total	100%	100%

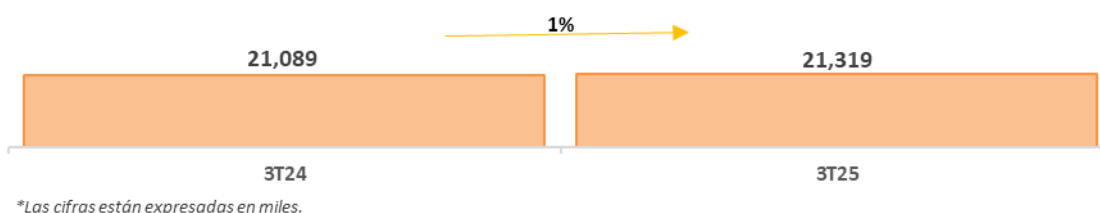
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija:

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	3.2%
Cinemex	2.0%
Grupo Axo	1.8%
El Palacio de Hierro	1.5%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.2%
Kavak	1.1%
Grupo Alsea	0.9%
Grupo Hunan	0.8%
Procter & Gamble	0.8%
Total	14.6%

Número de visitantes

Durante el 3T25, la afluencia en los centros comerciales del portafolio en operación registró 21 millones de visitantes, un incremento de 1% comparado con el mismo periodo del año anterior.

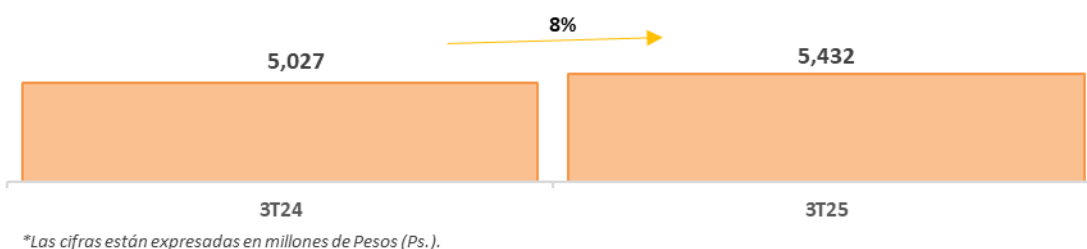
Afluencia de visitantes en centros comerciales



Ventas de arrendatarios

Durante el 3T25, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 5,432 millones, un incremento de 8% comparado con el 3T24.

Ventas de arrendatarios

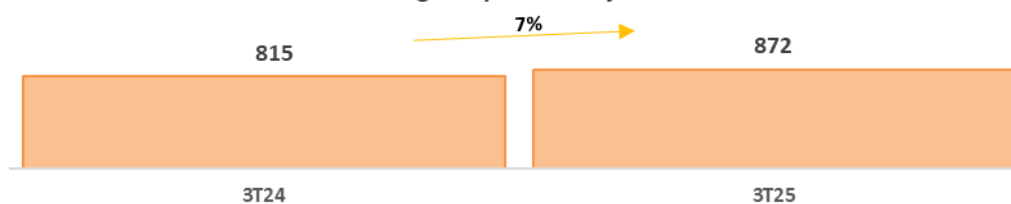


Ingreso por renta fija

Al término del 3T25, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 394.

Los ingresos por renta fija de las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 872 millones en el 3T25, mismos que fueron superiores en 7% comparado con el 3T24. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 75% en pesos mexicanos y 25% en dólares americanos.

Ingreso por renta fija



Vencimiento de Contratos

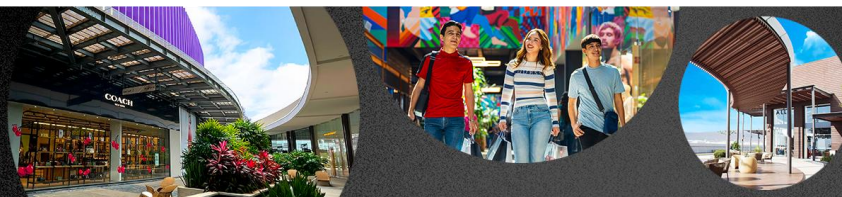
La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación al cierre del 3T25:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2025	171	53,451 m ²	6.5%
2026	378	111,720 m ²	13.6%
2027	520	166,382 m ²	20.3%
2028	427	144,787 m ²	17.7%
2029	246	103,920 m ²	12.7%
+ 2030	333	239,166 m ²	29.2%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2025 se concentra un vencimiento de contratos de 7% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de septiembre de 2025, 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 3T25:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2025	161	46,707 m ²	7.4%
2026	336	93,072 m ²	14.7%
2027	454	116,046 m ²	18.4%
2028	385	114,325 m ²	18.1%
2029	218	79,930 m ²	12.6%
+ 2030	282	182,294 m ²	28.8%
Total Comercial	1,836	632,374 m²	100%
2025	10	6,744 m ²	3.6%
2026	42	18,648 m ²	10.0%
2027	66	50,336 m ²	26.9%
2028	42	30,462 m ²	16.3%
2029	28	23,990 m ²	12.8%
+ 2030	51	56,872 m ²	30.4%
Total Oficinas	239	187,052 m²	100%



Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 3T25 y 9M25:

Propiedades	1T25		2T25		3T25		9M25	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
La Isla Mérida	3	1,502	12	4,407	10	2,033	25	7,942
Paseo Interlomas	8	2,208	9	3,008	6	1,804	23	7,020
Explanada Pachuca	1	106	9	3,366	5	1,915	15	5,387
Capital Reforma	2	734	-	-	4	3,624	6	4,358
Paseo Querétaro	5	404	5	2,923	1	42	11	3,369
Torre E3	-	-	-	-	2	2,690	2	2,690
Paseo Arcos Bosques	2	333	6	1,093	2	1,032	10	2,458
Grand Outlet Cuernavaca	3	548	8	1,174	6	728	17	2,450
Explanada Puebla	2	157	4	396	7	1,347	13	1,900
Masaryk 111	1	572	1	477	1	511	3	1,560
Forum Culiacán	2	263	4	627	-	-	6	890
Forum Buenavista	4	702	2	109	-	-	6	811
Explanada Culiacán	2	42	8	498	-	-	10	540
City Walk	1	257	-	-	-	-	1	257
Total portafolio estabilizado	36	7,826	68	18,079	44	15,726	148	41,631
Galerías Metepec II	13	9,645	8	2,928	13	1,302	34	13,875
Grand Outlet Riviera Maya	1	852	4	478	2	4,595	7	5,925
Total portafolio en estabilización	14	10,497	12	3,406	15	5,897	41	19,801
Total portafolio en operación	50	18,323	80	21,485	59	21,623	189	61,431

Estado de posición financiera

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2025	Diciembre 2024	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	286,668	400,806	(28%)
Efectivo restringido	268,957	115,797	132%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	995,829	923,868	8%
Inventarios inmobiliarios	329,553	614,240	(46%)
Impuestos acreditables	2,452,963	2,430,877	0.9%
Anticipo para desarrollo de proyectos	165,143	178,542	(8%)
Partes relacionadas	968,640	720,212	34%
Total activo circulante	5,467,753	5,384,342	2%
Activo no circulante			
Efectivo restringido	246,761	373,732	(34%)
Propiedades de inversión	68,063,501	66,850,159	2%
Mobiliario, equipo y transporte - neto	355,446	431,532	(18%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	652,347	663,342	(2%)
Impuestos a la utilidad diferidos	2,855,910	2,855,910	0%
Activos por derecho de uso	709,071	499,559	42%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	210,378	197,210	7%
Total activo no circulante	73,093,414	71,871,444	2%
Total activo	78,561,167	77,255,786	2%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	535,044	542,293	(1%)
Provisiones	337,768	748,973	(55%)
Porción circulante de préstamos bancarios	5,539,723	1,121,849	394%
Certificados Bursátiles	41,341	12,937	220%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,103,614	1,284,053	(14%)
Partes Relacionadas por pagar	131,912	129,225	2%
Acreedores por contrato de arrendamiento	73,359	74,034	(0.9%)
Impuesto por pagar	1,837,687	1,848,103	(0.6%)
Total pasivo circulante	9,600,448	5,761,467	67%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,476,601	20,162,049	(28%)
Certificados bursátiles	3,613,766	3,432,700	5%
Provisión y beneficios a los empleados	53,025	57,789	(8%)
Acreedores por contrato de arrendamiento	999,524	797,951	25%
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	886,163	809,363	9%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	11,842,196	11,483,758	3%
Total pasivo no circulante	32,380,483	37,252,818	(13%)
Total pasivo	41,980,931	43,014,285	(2%)
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	20,506,311	18,594,056	10%
Capital contable de la participación controladora	30,456,131	28,543,876	7%
Participación no controladora	6,124,105	5,697,625	7%
Total del capital contable	36,580,236	34,241,501	7%
Total pasivo y capital contable	78,561,167	77,255,786	2%

Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre de 2024.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T25	3T24	Variación
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	1,024,576	939,802	9%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	182,891	164,919	11%
Ingresos por servicios de inmuebles propios e inmobiliarios	137,872	131,095	5%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(23,934)	(17,393)	38%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(997)	(512)	95%
Total ingresos de operación	1,320,408	1,217,911	8%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	4,365	66,341	(93%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	178,505	160,965	11%
Total otros ingresos de operación	182,870	227,306	(20%)
Otros ingresos	254,453	42,545	498%
Total Ingresos	1,757,731	1,487,762	18%
Costo por ejecución de obra a terceros	(2,273)	(53,176)	(96%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(178,505)	(152,530)	17%
Total costos	(180,778)	(205,706)	(12%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(375,927)	(307,063)	22%
Gastos por servicios de administración	(72,401)	(61,167)	18%
Estimación de cuentas incobrables	7,119	-	100%
Amortización y depreciación	(31,871)	(24,355)	31%
Otros gastos	(297,559)	(13,960)	2,032%
Total de gastos	(770,639)	(406,545)	90%
Total de costos y gastos	(951,417)	(612,251)	55%
Utilidad de operación antes de valuación	806,314	875,511	(8%)
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	378,150	428,381	(12%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	13,721	4,151	231%
Utilidad de operación	1,198,185	1,308,043	(8%)
Ingresos financieros	20,441	26,178	(22%)
Gastos financieros	(597,989)	(841,909)	(29%)
Efecto Cambiario neto	180,795	(426,994)	142%
Costo financiero - neto	(396,753)	(1,242,725)	(68%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	801,432	65,318	1,127%
Impuestos a la utilidad diferida	(15,329)	(176,853)	(91%)
Utilidad neta consolidada	786,103	(111,535)	805%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	624,977	(89,501)	798%
Participación no controladora	161,126	(22,034)	831%
	786,103	(111,535)	805%

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 2025 y 30 de septiembre de 2024.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Conciliación NOI - EBITDA	3T25	3T24	Variación
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	806,314	875,511	(8%)
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	4,365	66,341	(93%)
Otros ingresos (gastos)	(35,987)	28,585	(226%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	12,762	17,306	(26%)
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	2,273	53,176	(96%)
Amortización y depreciación	31,871	24,355	31%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	36,118	34,540	5%
EBITDA	895,436	875,350	2%
Menos			
Gasto corporativo	(81,336)	(65,588)	24%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	0	8,435	(100%)
NOI	976,771	932,503	5%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	170,183	154,363	10%
NOI proporcional ajustado	806,588	778,140	4%
Más			
Gasto corporativo	(81,336)	(65,588)	24%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	0	8,435	(100%)
EBITDA proporcional ajustado	725,252	720,987	0.6%

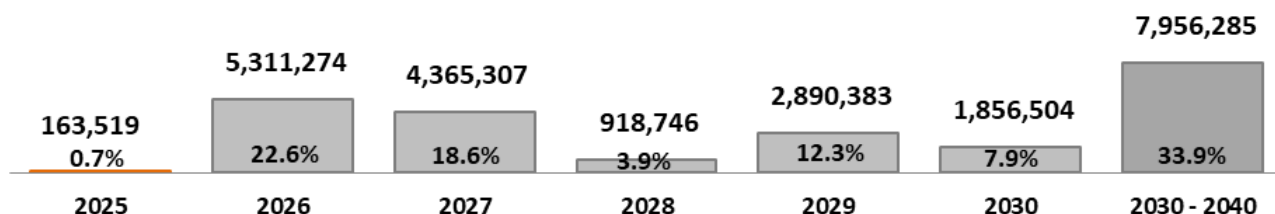
1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.

2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.

3. GICSA registra los resultados de Forum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.

Análisis deuda

Amortización de deuda consolidada total^{1*}



Análisis de deuda	3T25	2T25	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	Ps. 23,462,018	Ps. 23,765,926	(1%)
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	Ps. 17,313,845	Ps. 17,401,134	(0.5%)
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	Usd. 334,458	Usd. 336,890	(0.7%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	Ps. 21,171,262	Ps. 21,432,016	(1%)
Relación Préstamo Valor ²	30.1%	30.7%	(2%)
% En moneda local (Ps.)	73.8%	73.2%	0.8%
% En moneda extranjera (Dls.)	26.2%	26.8%	(2%)

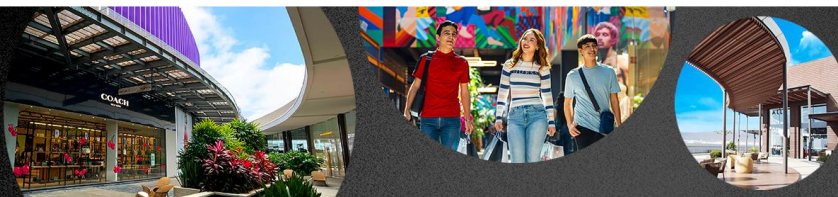
* Cifras en Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda financiera consolidada total / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Forum Buenavista	07-dic-40	2,988,000,000	-	11.81%	-	100%	2,988,000,000	-
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	144,387,689	SOFR 1M	3.46448	50%	-	72,193,845
Capital Reforma	01-jun-26	-	98,257,759	SOFR 1M	2.46448	100%	-	98,257,759
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,927,304,117	-	TIIE 28D	2.25	50%	963,652,058	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,203,741,094	-	TIIE 91D	3.00	100%	1,203,741,094	-
Explanada Culiacán	10-jul-29	433,729,198	-	TIIE 28D	4.00	100%	433,729,198	-
Grupo GICSA	04-ago-27	100,000,000	-	18.5%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	10-mar-26	85,000,000	-	TIIE 28D	7.25	100%	85,000,000	-
Grupo GICSA	29-jun-26	100,000,000	-	19%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	30-ene-26	30,000,000	-	17.0%	-	100%	30,000,000	-
Subtotal créditos bancarios		6,867,774,408	242,645,448			80%	5,904,122,350	170,451,603
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,610,500,000	-	9.50%	-	100%	6,610,500,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	91,812,500	4.80%	-	100%	-	91,812,500
Class A-2 Senior	18-dic-34	393,857,263	-	9.90%	-	100%	393,857,263	-
Subtotal colocaciones internacionales		7,004,357,263	91,812,500			100%	7,004,357,263	91,812,500
GICSA 19	01-dic-27	1,841,151,815	-	5.75%	-	100%	1,841,151,815	-
GICSA 17	01-dic-27	985,070,679	-	5.75%	-	100%	985,070,679	-
GICSA 15	01-dic-27	615,490,369	-	5.75%	-	100%	615,490,369	-
Subtotal certificados bursátiles		3,441,712,862	-			100%	3,441,712,862	-
Deuda consolidada total		17,313,844,533	334,457,948			90%	16,350,192,474	262,264,103
Total ajustes por valuación contable		262,464,028	(2,885,953)			99%	256,961,921	(3,233,650)
Deuda financiera consolidada total		17,576,308,561	331,571,995			90%	16,607,154,395	259,030,453

GICSA cerró el 3T25 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 23,671 millones y un total de activos de Ps. 78,561 millones y en consecuencia un LTV de 30%. El 35% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 65% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 3T25, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 287 millones, lo que representa un decremento de 28% comparado con los Ps. 401 millones al cierre del 2024. La variación fue generada principalmente por inversiones en las propiedades en desarrollo y remodelaciones en algunas propiedades en operación.

Inventarios inmobiliarios.

Al 3T25, el saldo a corto plazo fue de Ps. 330 millones, lo que representa un decremento de 46% comparado con los Ps. 614 millones al cierre del 2024. Este decremento se debió principalmente al reconocimiento de los costos asociados con la entrega y escrituración de las unidades del proyecto residencial Cero5Cien.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

Al 3T25, el saldo fue de Ps. 996 millones, lo que representa un incremento de 8% comparado con los Ps. 924 millones al cierre del 2024. Esto se debió principalmente por la firma de nuevos contratos de arrendamiento, la revaluación del tipo de cambio y al otorgamiento de préstamos a clientes para la adecuación de sus espacios comerciales y de oficinas.

Anticipos para desarrollo de proyectos

Al 3T25, el saldo fue de Ps. 165 millones, lo que representa un decremento de 8% comparado con los Ps. 179 millones al cierre del 2024. Esta disminución se debe a la aplicación de anticipos de pagos a proveedores.

Propiedades de inversión.

Al 3T25, el saldo fue de Ps. 68,064 millones, lo que representa un incremento de 2% comparado con los Ps. 66,850 millones al cierre del 2024. Esta variación derivó principalmente de los efectos en la valuación de las propiedades en operación y la etapa final de construcción de los proyectos en desarrollo.

Inmuebles, mobiliario y transporte - neto.

Al 3T25, el saldo fue de Ps. 355 millones, lo que representa un decremento de 18% comparado con los Ps. 432 millones al cierre del 2024, principalmente como consecuencia de la depreciación del periodo.

Principales Rubros del Pasivo

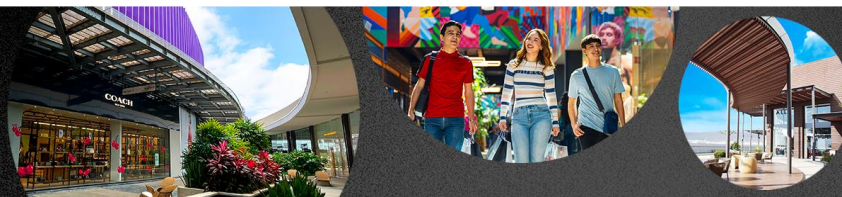
Provisiones.

Al 3T25, el saldo fue de Ps. 338 millones, lo que representa un decremento de 55% comparado con los Ps. 749 millones al cierre del 2024. Esta disminución se debe al pago de costos y gastos asociados a la conclusión del proyecto Cero5Cien, como parte de la estimación para la finalización de la obra.

Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 3T25, el saldo a corto y largo plazo fue de Ps. 20,016 millones, lo que representa un decremento de 6% comparado con los Ps. 21,284 millones al cierre del 2024, esto principalmente por la apreciación de 9% del peso frente al dólar.

Por otra parte, los préstamos bancarios a corto plazo ascendieron a Ps. 5,540 millones al 3T25, lo que representa un aumento frente a los Ps. 1,122 millones registrados al cierre de 2024. Este incremento se da principalmente por la reclasificación de créditos bancarios del largo al corto plazo, mismos que están en proceso de refinanciamiento.



Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos de clientes.

Al 3T25, el saldo fue de Ps. 886 millones, lo que representa un incremento de 9% comparado con los Ps. 809 millones al cierre del 2024, esto principalmente por el incremento en depósitos en garantía derivados de la firma de nuevos contratos.

Impuestos a la utilidad diferidos.

Al 3T25, el saldo fue de Ps. 11,842 millones, lo que representa un ligero incremento de 3% comparado con los Ps. 11,484 millones registrados al cierre de 2024. Esta variación, se debe principalmente a los efectos por el registro del valor razonable en las propiedades de inversión.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 3T25, el saldo fue de Ps. 1,320 millones, lo que representa un incremento de 8% comparado con los Ps. 1,218 millones del 3T24. Esto se debió principalmente a la firma de nuevos contratos de arrendamiento e incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios.

Total otros ingresos de operación.

Al 3T25, el saldo fue de Ps. 183 millones, lo que representa un decremento de 20% comparado con los Ps. 227 millones del 3T24, el cual fue generado por un menor reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien, derivado de que se están entregando las últimas unidades pendientes.

Otros ingresos.

Al cierre del 3T25, el importe fue de Ps. 254 millones, presentando un incremento 6x respecto al 3T24, esto derivado principalmente de la transferencia de derechos fideicomisarios por Ps. 245 millones, de los cuales Ps. 145 millones corresponden a la cesión de derechos fideicomisarios y Ps. 100 millones a la venta de un proyecto arquitectónico y sus planos.

Costos y gastos.

1. Al cierre del 3T25, el costo fue de Ps. 181 millones, lo que representa una reducción del 12% respecto al 3T24, atribuible a un menor reconocimiento de costos en el proyecto residencial Cero5Cien.
2. Por otro lado, los gastos aumentaron un 90% respecto al 3T24, ocasionado principalmente por un mayor nivel de ocupación y afluencia en las propiedades de la Compañía, lo que derivó en un incremento en los gastos de operación.

Otros gastos.

Al cierre del 3T25, el importe registrado fue de Ps. 298 millones, lo que representa un aumento de 21x respecto al 3T24, derivados del costo de la venta de derechos fideicomisarios de un proyecto.

Gastos financieros.

Al 3T25, los gastos financieros fueron de Ps. 598 millones, lo que representa una disminución de Ps. 244 millones (29%), comparado con los Ps. 842 millones del 3T24. Esta variación se origina por una menor generación de intereses, derivado de la estrategia para mejorar la estructura financiera de la Compañía.

Efecto cambiario - neto.

Al 3T25, el efecto cambiario neto fue positivo por Ps. 181 millones, lo que representa un incremento de 142% comparado con la pérdida de Ps. 427 millones del 3T24. Esto se debe 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 2025*

Martes 28 de octubre de 2025

01:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Diódoro Batalla - Director General Adjunto de Administración y Finanzas

Para participar por favor regístrese en el siguiente enlace:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_Jp42D-zkTYmHcPi8k0JknA

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: 846 1408 4468

Cobertura de analistas

BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumreseach.com



Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 30 de septiembre de 2025, 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 967,244 m² y un ABR proporcional de 827,463 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Límite de responsabilidad

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

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