



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2025



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 CUARTO TRIMESTRE 2025

Ciudad de México, México a 24 de febrero de 2026 – 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 cuarto trimestre ("4T25") y de los doce meses ("2025") del periodo concluido el 31 de diciembre 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 5 de noviembre de 2025, se realizaron amortizaciones parciales anticipadas a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19; lo anterior derivado de la venta de una de las tres unidades condominales del terreno residencial de Cancún por Ps. 130 millones.
- El 15 de diciembre de 2025, se reestructuró exitosamente el crédito bancario de Grand Outlet Riviera Maya, con lo cual se extendió el vencimiento a diciembre del 2040 y se mejoraron los montos de pago de capital ordinario, entre otros.

Operativos

- Al término del 4T25, GICSA reportó un total de 1,022,420 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación, un incremento de 6% derivado de la incorporación de Galerías Metepec II al portafolio, en el cual nuestra participación está en proceso de venta y consolidaremos hasta que se concrete. El ABR proporcional de la Compañía es de 84%, equivalente a 855,004 m².
- Durante el 4T25, iniciaron operaciones 74 espacios en arrendamiento que representan 23,197 m² de ABR en el portafolio total.
- Durante el 4T25, se firmaron 76 nuevos contratos que representan 19,907 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 4T25, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 90%, presentando un incremento de 181 pb, comparado con el 4T24.
- Al término del 4T25, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 396.
- Durante el 4T25, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 25 millones, un incremento de 8% comparado con el 4T24.



Financieros

- El ingreso total del 4T25 fue de Ps. 1,341 millones, lo que representa un incremento de 10% comparado con el 4T24, de igual forma, el ingreso total del año registró un incremento año contra año, el cual fue de 9%.
- El NOI consolidado y proporcional del 4T25 fue de Ps. 1,069 millones y Ps. 858 millones. Asimismo, en el 2025, el NOI consolidado y proporcional fue de Ps. 4,072 millones y Ps. 3,349 millones, representando crecimientos de 7% y 6%, respectivamente, comparado con el 2024.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 4T25 fue de Ps. 901 millones y Ps. 689 millones. En el 2025, el EBITDA consolidado y proporcional fue de Ps. 3,632 millones y Ps. 2,908 millones, ambos con crecimientos de 3% y 1%, respectivamente, comparados con el 2024.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 4T25 fue de Ps. 22,439 millones y Ps. 20,185 millones, respectivamente, ambos con disminuciones de 9%, comparado con el 4T24. El LTV consolidado al cierre del 4T25 fue de 29%.

Pipeline

- Al cierre del 4T25, la comercialización en las propiedades en estabilización fue la siguiente: Grand Outlet Riviera Maya fue de 38,006 m², lo que representa el 63% del ABR y Galerías Metepec II fue de 45,145 m² lo que representa el 82% del ABR.



Comentarios del director general

Me complace saludarlos y compartirles los resultados 2025 de GICSA.

Este año, continuamos fortaleciendo nuestra estructura operativa y financiera, lo que nos ha permitido generar resultados sostenidos en los últimos años.

En el mes de noviembre, se pagaron parcial y anticipadamente Ps. 130 millones a nuestras tres emisiones de CEBURES vigentes; dicho monto lo recibimos por la venta de una unidad condominal de un terreno en Cancún, propiedad que forma parte del colateral de dichas emisiones de deuda. Asimismo, en 2025 se concretaron las ventas de Coapa y Metepec que se verán materializadas en el 2026, lo que nos dará un beneficio importante en nuestro perfil de deuda.

Pasando a nuestros resultados operativos, durante el 2025, nuestros principales indicadores continuaron con resultados estables. Nuestra Área Bruta Rentable creció 6%, impulsada por la incorporación de Galerías Metepec II; la afluencia de visitantes sumó 86 millones y las ventas de nuestros arrendatarios crecieron 8%, totalizando Ps. 22 millones en el año. Por otro lado, la tasa de ocupación del portafolio en operación cerró el trimestre en 90% y el precio promedio por metro cuadrado fue de Ps. 396.

En relación con la comercialización, en el 2025 se firmaron 265 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 81,338 m²; por su parte, iniciaron operaciones 311 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 99,512 m².

Respecto a nuestros principales indicadores financieros, este 2025 presentó resultados con crecimientos constantes. El NOI consolidado y proporcional continuó con incrementos de 7% y 6%, respectivamente, comparado con el 2024, con resultados de Ps. 4,072 millones y Ps. 3,349 millones. El EBITDA consolidado y proporcional del 2025 fue de Ps. 3,632 millones y Ps. 2,908 millones.

Por otro lado, y como parte de nuestra estrategia CORR (Cobrar, Operar, Renovar y Rentar), continuamos analizando nuestras propiedades en operación en busca de áreas de oportunidad, para renovarlas y buscar ampliaciones.

Consideramos que durante 2026 consolidaremos los esfuerzos que hemos estado realizando a través de nuestra estrategia CORR y para mejorar el perfil financiero de nuestro balance. 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 18 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 1,022,420 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 84%.
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	4T25	4T24	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	1,022,420	966,936	6%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	855,004	827,087	3%
Porcentaje de participación del ABR total	83.6%	85.5%	(2%)
Tasa de ocupación	89.9%	88.3%	2%
Duración promedio de los contratos (años)	3.22	3.17	2%
Renta Promedio / m ²	Ps. 396	Ps. 393	0.7%

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Ingreso total de las propiedades ¹	Ps. 1,340,705	Ps. 1,224,322	10%	Ps. 5,101,939	Ps. 4,696,999	9%
Ingreso total de las propiedades ¹ proporcional	Ps. 1,083,037	Ps. 1,013,603	7%	Ps. 4,203,479	Ps. 3,908,805	8%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 1,069,242	Ps. 1,012,736	6%	Ps. 4,072,225	Ps. 3,800,409	7%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 857,639	Ps. 842,121	2%	Ps. 3,348,577	Ps. 3,169,340	6%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ²	79.8%	82.7%	(4%)	79.8%	80.9%	(1%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ²	79.2%	83.1%	(5%)	79.7%	81.1%	(2%)
EBITDA	Ps. 900,846	Ps. 900,549	0.03%	Ps. 3,631,813	Ps. 3,514,049	3%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 689,243	Ps. 729,934	(6%)	Ps. 2,908,165	Ps. 2,882,980	0.9%
Deuda consolidada total ³	Ps. 22,439,333	Ps. 24,573,056	(9%)	Ps. 22,439,333	Ps. 24,573,056	(9%)
Deuda consolidada total en pesos ³	Ps. 16,474,784	Ps. 17,644,999	(7%)	Ps. 16,474,784	Ps. 17,644,999	(7%)
Deuda consolidada total en dólares ³	Usd. 331,978	Usd. 341,817	(3%)	Usd. 331,978	Usd. 341,817	(3%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ³	Ps. 20,184,879	Ps. 22,125,725	(9%)	Ps. 20,184,879	Ps. 22,125,725	(9%)
LTV ⁴	29%	32%	(9%)	29%	32%	(9%)

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.

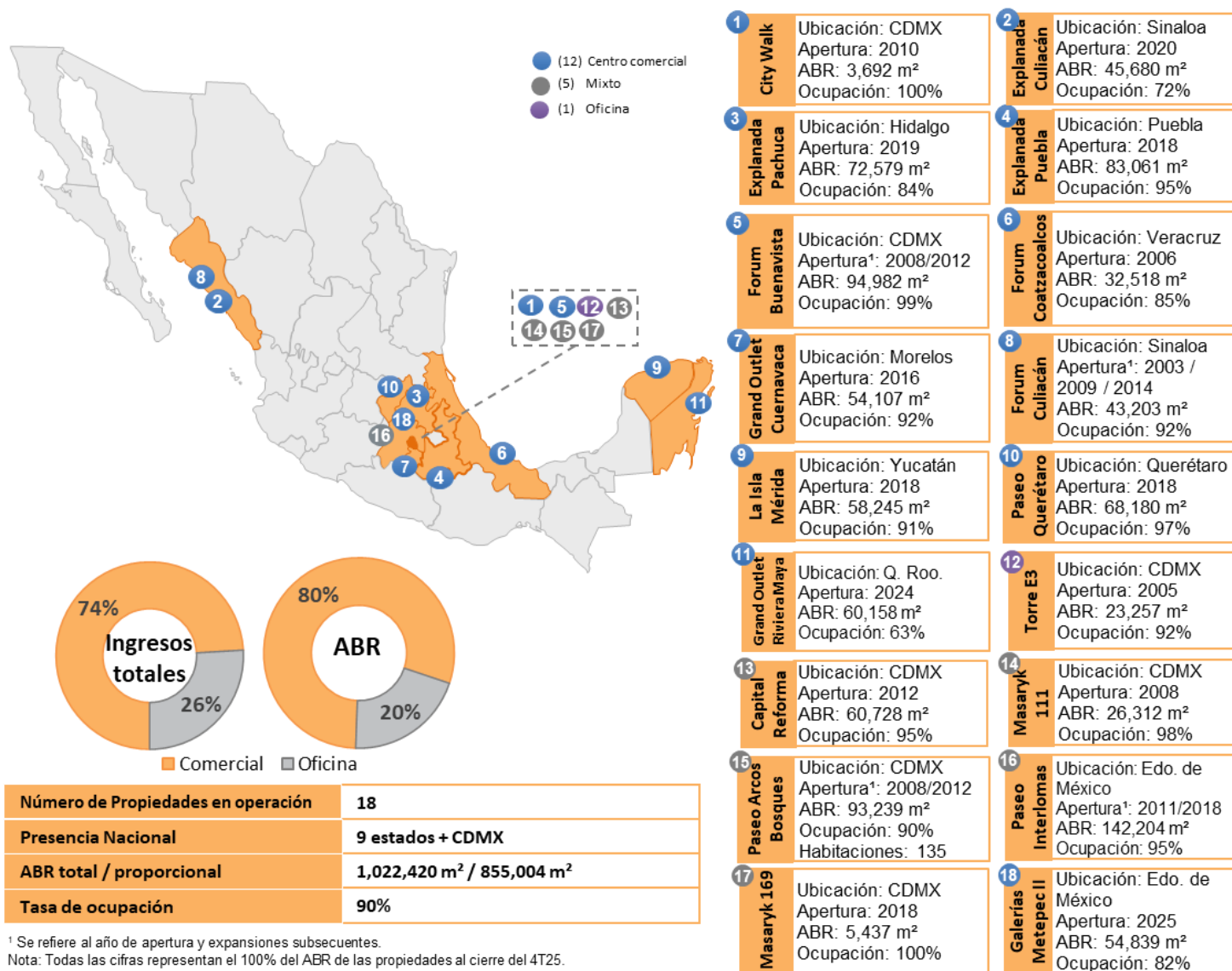
⁴ Deuda financiera consolidada total / Activos totales.

Portafolio en Operación

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 1,022,420 m² de ABR, equivalentes en doce centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 66% corresponde a propiedades de uso comercial, 32% a propiedades de uso mixto (14% uso comercial y 18% 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, Cuiacán y Coatzacoalcos. Al cierre del 4T25, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 90%, 25 millones de visitantes y 5 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 diciembre 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
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	9%	99%	2,372
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	68,180	100%	68,180	7%	97%	3,163
Grand Outlet Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,107	100%	54,107	5%	92%	2,942
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	83,061	100%	83,061	8%	95%	1,206
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,203	100%	43,203	4%	92%	2,553
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	58,245	100%	58,245	6%	91%	2,800
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,579	100%	72,579	7%	84%	2,411
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,518	50%	16,259	3%	85%	1,671
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	45,680	100%	45,680	4%	72%	1,877
Subtotal comercial			556,244	97%	539,986	54%	91%	21,138
Uso oficinas								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	92%	1,618
Subtotal oficinas			23,257	100%	23,257	2%	92%	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	0.5%	100%	218
Paseo Interlomas	Huixquilucan, Edo. Mex.	2011	142,204	50%	71,102	14%	95%	5,478
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,728	100%	60,728	6%	95%	1,919
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,239	50%	46,620	9%	90%	3,384
Subtotal mixto			327,921	64%	210,199	32%	94%	11,709
Total portafolio estabilizado			907,423	85%	773,442	89%	92%	34,465
Uso comercial								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	2024	60,158	90%	54,142	6%	63%	2,371
Galerías Metepec II	Metepec, Edo. Mex.	2025	54,839	50%	27,420	5%	82%	3,078
Total portafolio en estabilización			114,997	71%	81,562	11%	72%	5,449
Total portafolio en operación			1,022,420	84%	855,004	100%	90%	39,914

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 4T25 y 2025:

Propiedades	1T25		2T25		3T25		4T25		2025	
	Contratos	ABR (m ²)	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	11	4,118	35	12,019
Paseo Arcos Bosques	7	1,935	4	1,023	6	1,028	5	1,579	22	5,564
Forum Buenavista	2	476	5	1,018	4	3,244	1	737	12	5,475
Capital Reforma	-	-	2	734	1	2,628	5	1,904	8	5,266
Explanada Pachuca	-	-	2	100	4	2,475	6	1,564	12	4,139
Grand Outlet Cuernavaca	6	1,345	3	1,279	7	1,461	9	968	25	5,054
Paseo Querétaro	2	141	8	1,586	5	1,450	3	486	18	3,664
Masaryk 111	3	1,906	1	572	1	477	2	684	7	3,639
Torre E3	-	-	-	-	1	672	2	2,467	3	3,139
Forum Culiacán	-	-	4	1,470	4	818	2	459	10	2,747
Explanada Puebla	2	131	4	193	7	1,394	5	994	18	2,712
Explanada Culiacán	4	632	3	129	6	924	-	-	13	1,686
La Isla Mérida	3	589	1	50	4	671	2	308	10	1,619
Masaryk 169	2	883	-	-	-	-	-	-	2	883
City Walk	-	-	-	-	-	-	1	257	1	257
Total portafolio estabilizado	39	9,961	44	9,141	59	22,236	54	16,525	196	57,862
Galerías Metepec II	48	18,823	23	9,019	17	6,531	16	6,070	104	40,443
Grand Outlet Riviera Maya	5	241	2	363	-	-	4	602	11	1,206
Total portafolio en estabilización	53	19,065	25	9,382	17	6,531	20	6,672	115	41,650
Total portafolio en operación	92	29,025	69	18,523	76	28,767	74	23,197	311	99,512



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 4T25, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,983 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	15.3%	17.2%
Entretenimiento y deportes	30.3%	16.9%
Restaurantes	8.5%	14.1%
Vestimenta y calzado deportivo	5.2%	7.9%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.5%	6.8%
Comida rápida	2.7%	6.3%
Tiendas departamentales	13.1%	5.5%
Salud y belleza	2.4%	4.7%
Hogar y decoración	3.9%	4.2%
Telefonía celular y comunicaciones	1.9%	4.2%
Servicios	2.9%	3.5%
Otros	3.0%	3.4%
Tiendas de autoservicio	4.5%	2.0%
Calzado dama y caballero	0.9%	1.9%
Vestimenta infantil y jugueterías	0.9%	1.3%
Total	100%	100%

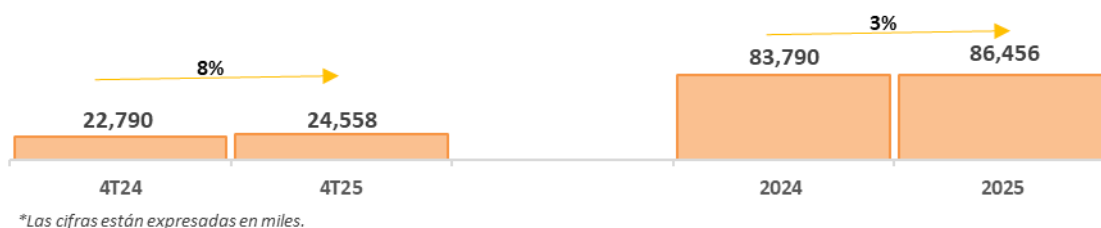
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija:

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	3.3%
Cinemex	1.9%
Grupo Axo	1.8%
El Palacio de Hierro	1.5%
Coppel	1.2%
Cinépolis	1.2%
Kavak	1.1%
Grupo Alsea	1.0%
Procter & Gamble	0.8%
Grupo Hunan	0.8%
Total	14.7%

Número de visitantes

Durante el 4T25, la afluencia en los centros comerciales del portafolio en operación registró 25 millones de visitantes, un incremento de 8% comparado con el mismo periodo del año anterior.

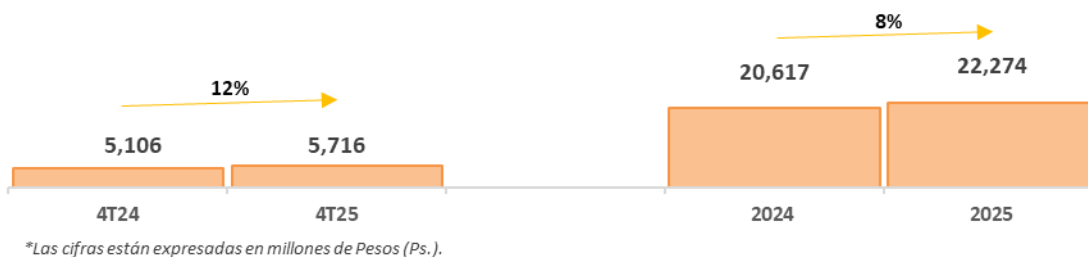
Afluencia de visitantes en centros comerciales



Ventas de arrendatarios

Durante el 4T25, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 5,716 millones, un incremento de 12% comparado con el 4T24.

Ventas de arrendatarios



Ingreso por renta fija

Al término del 4T25, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 396.

Los ingresos por renta fija de las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 923 millones en el 4T25, mismos que fueron superiores en 10% comparado con el 4T24. 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 2025:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2026	341	107,484 m ²	13.3%
2027	511	166,644 m ²	20.6%
2028	456	146,260 m ²	18.1%
2029	271	112,353 m ²	13.9%
2030	237	118,941 m ²	14.7%
+ 2031	167	155,433 m ²	19.3%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2026 se concentra un vencimiento de contratos de 13% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de diciembre 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 2025:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2026	302	88,249 m ²	14.4%
2027	443	114,255 m ²	18.6%
2028	409	115,693 m ²	18.8%
2029	240	87,482 m ²	14.2%
2030	197	86,922 m ²	14.2%
+ 2031	145	121,612 m ²	19.8%
Total Comercial	1,736	614,214 m²	100%
2026	39	19,235 m ²	10.0%
2027	68	52,390 m ²	27.2%
2028	47	30,567 m ²	15.8%
2029	31	24,871 m ²	12.9%
2030	40	32,018 m ²	16.6%
+ 2031	22	33,821 m ²	17.5%
Total Oficinas	247	192,901 m²	100%

Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 4T25 y 2025:

Propiedades	1T25		2T25		3T25		4T25		2025	
	Contratos	ABR (m ²)	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	9	4,838	34	12,780
Paseo Interlomas	8	2,208	9	3,008	6	1,804	11	1,411	34	8,431
Explanada Pachuca	1	106	9	3,366	5	1,915	4	212	19	5,599
Paseo Arcos Bosques	2	333	6	1,093	2	1,032	8	3,021	18	5,479
Torre E3	-	-	-	-	2	2,690	3	2,650	5	5,340
Capital Reforma	2	734	-	-	4	3,624	2	908	8	5,266
Explanada Puebla	2	157	4	396	7	1,347	7	2,425	20	4,325
Grand Outlet Cuernavaca	3	548	8	1,174	6	728	8	993	25	3,443
Paseo Querétaro	5	404	5	2,923	1	42	5	1,003	16	4,371
Forum Buenavista	4	702	2	109	-	-	7	1,005	13	1,815
Masaryk 111	1	572	1	477	1	511	-	-	3	1,560
Forum Culiacán	2	263	4	627	-	-	1	165	7	1,055
Explanada Culiacán	2	42	8	498	-	-	3	200	13	740
City Walk	1	257	-	-	-	-	-	-	1	257
Masaryk 169	-	-	-	-	-	-	1	238	1	238
Total portafolio estabilizado	36	7,826	68	18,079	44	15,726	69	19,068	217	60,699
Galerías Metepec II	13	9,645	8	2,928	13	1,302	2	197	36	14,072
Grand Outlet Riviera Maya	1	852	4	478	2	4,595	5	642	12	6,567
Total portafolio en estabilización	14	10,497	12	3,406	15	5,897	7	839	48	20,640
Total portafolio en operación	50	18,323	80	21,485	59	21,623	76	19,907	265	81,338



Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	207,798	400,806	(48%)
Efectivo restringido	224,159	115,797	94%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,033,974	923,868	12%
Inventarios inmobiliarios	1,408	614,240	(99.8%)
Impuestos acreditables	2,561,519	2,430,877	5%
Pagos anticipados y anticipos para desarrollo de proyectos	305,241	316,429	(4%)
Partes relacionadas	1,067,522	720,212	48%
Activo disponible para su venta	2,735,000	-	100%
Total activo circulante	8,136,621	5,522,229	47%
Activo no circulante			
Efectivo restringido	267,874	373,732	(28%)
Propiedades de inversión	64,410,699	66,850,159	(4%)
Mobiliario, equipo y transporte - neto	343,816	431,532	(20%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	665,713	663,342	0.4%
Impuestos a la utilidad diferidos	2,855,910	2,855,910	0%
Activos por derecho de uso	697,437	499,559	40%
Pagos anticipados y otros activos	61,263	59,323	3%
Total activo no circulante	69,302,712	71,733,557	(3%)
Total activo	77,439,333	77,255,786	0.2%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	455,237	542,293	(16%)
Provisiones	260,713	748,973	(65%)
Porción circulante de préstamos bancarios	2,841,024	1,121,849	153%
Certificados Bursátiles	18,783	12,937	45%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	950,881	1,284,053	(26%)
Partes Relacionadas por pagar	144,661	129,225	12%
Acreedores por contrato de arrendamiento	72,898	74,034	(2%)
Impuesto por pagar	1,929,643	1,848,103	4%
Total pasivo circulante	6,673,840	5,761,467	16%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,025,729	20,162,049	(16%)
Certificados bursátiles	2,665,161	3,432,700	(22%)
Provisión y beneficios a los empleados	64,803	57,789	12%
Pasivos por arrendamientos	998,675	797,951	25%
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	764,635	809,363	(6%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	12,205,718	11,483,758	6%
Total pasivo no circulante	34,233,929	37,252,818	(8%)
Total pasivo	40,907,769	43,014,285	(5%)
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(282,452)	(282,452)	0%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
Utilidad acumulada	19,883,830	18,594,056	7%
Capital contable de la participación controladora	29,833,650	28,543,876	5%
Participación no controladora	6,697,914	5,697,625	18%
Total del capital contable	36,531,564	34,241,501	7%
Total pasivo y capital contable	77,439,333	77,255,786	0.2%



Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T25	4T24	Variación	2025	2024	Variación
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento y premios	1,065,323	962,474	11%	4,120,148	3,733,224	10%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	186,051	169,845	10%	723,769	658,725	10%
Ingresos por servicios de inmuebles propios e inmobiliarios	161,410	140,525	15%	590,053	541,855	9%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(23,934)	(13,914)	72%	(65,366)	(75,983)	(14%)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(997)	(439)	127%	(2,524)	(2,146)	18%
Total ingresos de operación	1,387,853	1,258,491	10%	5,366,080	4,855,675	11%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	125	4,825	(97%)	62,104	71,855	(14%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	270,956	243,123	11%	555,662	579,694	(4%)
Total otros ingresos de operación	271,081	247,948	9%	617,766	651,549	(5%)
Otros ingresos	949,358	858,426	11%	1,264,511	966,137	31%
Total Ingresos	2,608,292	2,364,865	10%	7,248,357	6,473,361	12%
Costo por ejecución de obra a terceros	(1,041)	(22,841)	(95%)	(31,712)	(76,737)	(59%)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(329,554)	(215,124)	53%	(614,260)	(538,725)	14%
Total costos	(330,595)	(237,965)	39%	(645,972)	(615,462)	5%
Gastos por operación de inmuebles propios	(579,437)	(381,901)	52%	(1,635,375)	(1,277,856)	28%
Gastos por servicios de administración	(89,645)	(104,415)	(14%)	(297,224)	(270,816)	10%
Amortización y depreciación	(35,767)	(49,609)	(28%)	(137,824)	(127,848)	8%
Otros gastos	(1,500,010)	(401,888)	273%	(1,871,006)	(450,607)	315%
Total de gastos	(2,204,859)	(937,813)	135%	(3,941,429)	(2,127,127)	85%
Total de costos y gastos	(2,535,454)	(1,175,778)	116%	(4,587,401)	(2,742,589)	67%
Utilidad de operación antes de valuación	72,838	1,189,087	(94%)	2,660,956	3,730,772	(29%)
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	427,473	141,567	202%	1,662,249	1,616,613	3%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	20,909	24,155	(13%)	54,308	57,295	(5%)
Utilidad de operación	521,220	1,354,809	(62%)	4,377,513	5,404,680	(19%)
Ingresos financieros	168,246	26,398	537%	223,498	112,206	99%
Gastos financieros	(860,631)	(761,853)	13%	(2,668,519)	(3,139,003)	(15%)
Efecto Cambiario neto	124,869	(125,245)	200%	718,385	(1,046,376)	169%
Costo financiero - neto	(567,516)	(860,700)	(34%)	(1,726,636)	(4,073,173)	(58%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(46,296)	494,109	(109%)	2,650,877	1,331,507	99%
Impuestos a la utilidad diferida	(363,522)	234,369	(255%)	(721,960)	(356,510)	103%
Utilidad neta consolidada	(409,818)	728,478	(156%)	1,928,917	974,997	98%
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	(622,481)	598,568	(204%)	1,289,774	795,425	62%
Participación no controladora	212,663	129,910	64%	639,143	179,572	256%
	(409,818)	728,478	(156%)	1,928,917	974,997	98%



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 diciembre de 2025 y 2024.

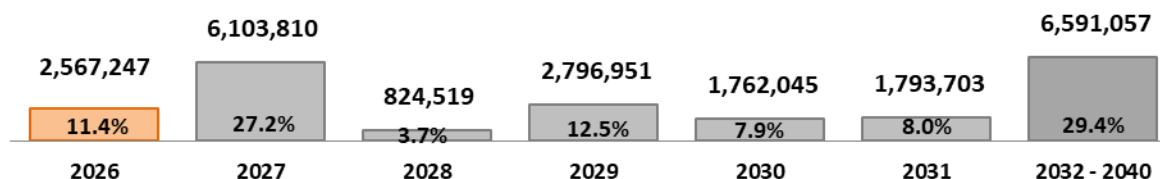
(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Conciliación NOI - EBITDA	4T25	4T24	Variación	2025	2024	Variación
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	72,838	1,189,087	(94%)	2,660,956	3,730,772	(29%)
Menos						
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	125	4,825	(97%)	62,104	71,855	(14%)
Otros ingresos (gastos)	(764,902)	382,026	(300%)	(771,322)	441,018	(275%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	10,842	8,683	25%	52,822	44,928	18%
Más						
Costo por ejecución de obra terceros ¹	1,041	22,841	(95%)	31,712	76,737	(59%)
Amortización y depreciación	35,767	49,609	(28%)	137,824	127,848	8%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	37,266	34,547	8%	144,924	136,494	6%
EBITDA	900,846	900,549	0.03%	3,631,813	3,514,049	3%
Menos						
Gasto corporativo	(109,798)	(140,186)	(22%)	(381,814)	(327,329)	17%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	(58,598)	27,999	(309%)	(58,598)	40,969	(243%)
NOI	1,069,242	1,012,736	6%	4,072,225	3,800,409	7%
Menos						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	211,603	170,615	24%	723,648	631,069	15%
NOI proporcional ajustado	857,639	842,121	2%	3,348,577	3,169,340	6%
Más						
Gasto corporativo	(109,798)	(140,186)	(22%)	(381,814)	(327,329)	17%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	(58,598)	27,999	(309%)	(58,598)	40,969	(243%)
EBITDA proporcional ajustado	689,243	729,934	(6%)	2,908,165	2,882,980	0.9%

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	4T25	3T25	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	Ps. 22,439,333	Ps. 23,462,018	(4%)
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	Ps. 16,474,784	Ps. 17,313,845	(5%)
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	Usd. 331,978	Usd. 334,458	(0.7%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	Ps. 20,184,879	Ps. 21,171,262	(5%)
Relación Préstamo Valor ²	29.1%	30.1%	(3%)
% En moneda local (Ps.)	73.4%	73.8%	(0.5%)
% En moneda extranjera (DlIs.)	26.6%	26.2%	1%

* 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	2,983,800,000	-	11.81%	-	100%	2,983,800,000	-
Paseo Arcos Bosques	01-dic-27	-	143,756,300	SOFR 1M	3.46448	50%	-	71,878,150
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,926,081,275	-	TIIE 28D	2.25	50%	963,040,637	-
Capital Reforma	01-jun-26	-	97,471,685	SOFR 1M	2.46448	100%	-	97,471,685
Grand Outlet Riviera Maya	18-dic-40	1,203,497,135	-	TIIE F 28D	3.00	100%	1,203,497,135	-
Explanada Culiacán	10-jul-29	433,329,198	-	TIIE 28D	4.00	100%	433,329,198	-
Grupo GICSA	04-ago-27	100,000,000	-	18.5%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	29-jun-26	100,000,000	-	19%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	10-mar-26	70,000,000	-	TIIE 28D	7.25	100%	70,000,000	-
Subtotal créditos bancarios		6,816,707,608	241,227,985			80%	5,853,666,970	169,349,835
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,534,000,000	-	9.50%	-	100%	6,534,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	90,750,000	4.80%	-	100%	-	90,750,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	389,299,350	-	9.90%	-	100%	389,299,350	-
Subtotal colocaciones internacionales		6,923,299,350	90,750,000			100%	6,923,299,350	90,750,000
GICSA 19	01-dic-27	1,462,974,929	-	5.75%	-	100%	1,462,974,929	-
GICSA 17	01-dic-27	782,734,859	-	5.75%	-	100%	782,734,859	-
GICSA 15	01-dic-27	489,067,208	-	5.75%	-	100%	489,067,208	-
Subtotal certificados bursátiles		2,734,776,996	-			100%	2,734,776,996	-
Deuda consolidada total		16,474,783,953	331,977,985			90%	15,511,743,316	260,099,835
Total ajustes por valuación contable		162,486,078	(2,845,549)			99%	156,854,523	(3,180,272)
Deuda financiera consolidada total		16,637,270,031	329,132,435			90%	15,668,597,839	256,919,562

GICSA cerró el 4T25 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 22,551 millones y un total de activos de Ps. 77,439 millones y en consecuencia un LTV de 29%. 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 cierre del 2025, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 208 millones, lo que representa un decremento de 48% comparado con los Ps. 401 millones al cierre del 2024. La variación fue generada principalmente por inversiones para concluir las propiedades en desarrollo y remodelaciones en algunas propiedades en operación.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

Al cierre del 2025, el saldo fue de Ps. 1,034 millones, lo que representa un incremento de 12% comparado con los Ps. 924 millones al cierre del 2024. Esto se debió principalmente al reconocimiento de la segunda parcialidad pendiente de cobro por la venta de Paseo Coapa por Ps. 400 millones.

Inventarios inmobiliarios.

Al cierre del 2025, el saldo a corto plazo fue de Ps. 1 millón, lo que representa un decremento de 99.8% comparado con los Ps. 614 millones al cierre del 2024. Este decremento se debió principalmente al reconocimiento final de los costos asociados con la entrega y escrituración de las unidades del proyecto residencial Cero5Cien.

Activo disponible para su venta.

Al cierre del 2025, el saldo fue de Ps. 2,735 millones. El centro comercial Galerías Metepec II fue clasificado como disponible para su venta derivado del contrato promesa de compraventa celebrada en octubre 2025.

Propiedades de inversión.

Al cierre del 2025, el saldo fue de Ps. 64,411 millones, lo que representa un decremento de 4% comparado con los Ps. 66,850 millones al cierre del 2024. Esta variación derivó principalmente por los siguientes efectos: i) la baja por la venta de la propiedad Paseo Coapa y ii) la disminución por la reclasificación del proyecto Galerías Metepec II a activo disponible para la venta.

Mobiliario, equipo y transporte – neto.

Al cierre del 2025, el saldo fue de Ps. 344 millones, lo que representa un decremento de 20% comparado con los Ps. 432 millones al cierre del 2024, principalmente por la depreciación del periodo.

Principales Rubros del Pasivo

Provisiones.

Al cierre del 2025, el saldo fue de Ps. 261 millones, lo que representa un decremento de 65% 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 cierre del 2025, el saldo a corto y largo plazo fue de Ps. 19,867 millones, lo que representa un decremento de 7% comparado con los Ps. 21,284 millones al cierre del 2024, esto principalmente por la apreciación de 11% del peso frente al dólar y amortizaciones ordinarias de capital.

Por otra parte, los préstamos bancarios a corto plazo ascendieron a Ps. 2,841 millones al cierre del 2025, 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.



Certificados bursátiles a largo plazo.

Al cierre del 2025, el saldo fue de Ps. 2,665 millones, lo que representa un decremento de 22% comparado con los Ps. 3,433 millones al cierre del 2024, esto principalmente por las amortizaciones parciales anticipadas realizadas a los Certificados bursátiles.

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

Al cierre del 2025, el saldo a corto y largo plazo fue de Ps. 1,716 millones, lo que representa un decremento de 18% comparado con los Ps. 2,093 millones al cierre del 2024, esto principalmente debido a la devolución de depósitos en garantía y el reconocimiento en ingresos de los anticipos de clientes.

Impuestos a la utilidad diferidos.

Al cierre del 2025, el saldo fue de Ps. 12,206 millones, lo que representa un ligero incremento de 6% 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 4T25, el saldo fue de Ps. 1,388 millones, lo que representa un incremento de 10% comparado con los Ps. 1,258 millones del 4T24. Esto se debió principalmente a la firma de nuevos contratos de arrendamiento, un menor monto de descuentos otorgados e incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios.

Total otros ingresos de operación.

Al 4T25, el saldo fue de Ps. 271 millones, lo que representa un incremento de 9% comparado con los Ps. 248 millones del 4T24, el cual fue generado por un mayor reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien, derivado de que se están entregando las últimas unidades pendientes.

Costos y gastos.

1. Al cierre del 4T25, el costo fue de Ps. 331 millones, lo que representa un incremento de 39% respecto al 4T24, atribuible al reconocimiento de costos en el proyecto residencial Cero5Cien.
2. Por otro lado, los gastos fueron de Ps. 2,205 millones, incrementando 135% comparado con los Ps. 938 millones del 4T24, ocasionado principalmente por el costo asociado por las ventas de Paseo Coapa y una unidad condominal del terreno residencial en Cancún.

Ingresos financieros.

Al 4T25, los ingresos financieros fueron de Ps. 168 millones, lo que representa un incremento de Ps. 142 millones (537%), comparado con los Ps. 26 millones del 4T24. Esta variación se origina principalmente por el efecto de la aplicación de los pagos a capital realizados a los Certificados Bursátiles.

Gastos financieros.

Al 4T25, los gastos financieros fueron de Ps. 861 millones, lo que representa un incremento de 13%, comparado con los Ps. 762 millones del 4T24. Esta variación se origina por los efectos derivados de la valuación del costo amortizado en la deuda.

Efecto cambiario - neto.

Al 4T25, el efecto cambiario neto fue positivo por Ps. 125 millones, lo que representa un incremento de 200% comparado con la pérdida de Ps. 125 millones del 4T24. 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 Cuarto Trimestre 2025***

Miércoles 25 de febrero de 2026

12:00 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



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 diciembre de 2025, somos titulares de 18 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en doce centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 1,022,420 m² y un ABR proporcional de 855,004 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”, “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.