

# RESULTADO DEL PRIMER TRIMESTRE 2025



GO  
GRAND OUTLET  
RIVIERA MAYA

## 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



SUPER  
EMPRESAS  
BUSINESS  
2024  
TOP



## **GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2025**

Ciudad de México, México a 29 de abril 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 primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2025 ("1T25"). Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps.) a menos de que se indique lo contrario.

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

### **Hechos destacados**

#### **Corporativos**

- En febrero del 2025, GICSA obtuvo por octavo año consecutivo el distintivo ESR (Empresa Socialmente Responsable).

#### **Operativos**

- Al término del 1T25, GICSA reportó un total de 999,586 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 85%, equivalente a 854,436 m<sup>2</sup>.
- Durante el 1T25, iniciaron operaciones 44 espacios en arrendamiento que representan 10,202 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio total.
- Durante el 1T25, se firmaron 37 nuevos contratos que representan 8,678 m<sup>2</sup> de ABR en el portafolio total.
- Al término del 1T25, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 87%, presentando un incremento de 175pb, comparado con el 1T24.
- Al término del 1T25, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 392.
- Durante el 1T25, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación (mismas propiedades) registró un total de 19 millones, un incremento de 1% comparado con el 1T24.

#### **Financieros**

- El ingreso total del 1T25, fue de Ps. 1,279 millones, lo que representa un incremento de 10% comparado con el 1T24.
- El NOI consolidado y proporcional del 1T25, fue de Ps. 1,043 millones y Ps. 868 millones, ambos con incrementos de 9% y 7%, respectivamente, comparado con el 1T24.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 1T25, fue de Ps. 974 millones y Ps. 799 millones, con incrementos de 7% y 6%, respectivamente, comparado con el 1T24.



- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 1T25 fue de Ps. 24,473 millones y Ps. 22,029 millones, respectivamente, con disminuciones de 11% y 13%, comparado con el 1T24. El LTV consolidado al cierre del 1T25 fue de 32%.

## Pipeline

- Al cierre del 1T25, la comercialización en las propiedades en estabilización fue la siguiente: Grand Outlet Riviera Maya fue de 33,659 m<sup>2</sup>, lo que representa el 56% del ABR y Galerías Metepec 2 fue de 40,718 m<sup>2</sup> lo que representa 74% del ABR, de los cuales la mayoría de los clientes se encuentran en adecuación de sus locales para su próxima apertura.
- Al cierre del 1T25, el proyecto residencial Cero5Cien tiene un avance de 99.6% en su construcción y restan 2 unidades por vender; de las unidades vendidas, se han entregado 43 unidades a sus compradores para que inicien sus adecuaciones.



## Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Durante el primer trimestre del 2025, comenzamos a ver materializados los frutos de nuestra estrategia CORR (Cobrar, Operar, Rentar y Renovar) que hemos venido desarrollando en los últimos trimestres.

Nuestros principales indicadores financieros presentaron resultados con crecimientos moderados. El NOI consolidado y proporcional fue superior en 9% y 7%, comparado con el 1T24, con resultados de Ps. 1,043 millones y Ps. 868 millones, respectivamente; así como el EBITDA consolidado y proporcional, el cual tuvo resultados de Ps. 974 millones y Ps. 799 millones, con crecimientos de 7% y 6%, respectivamente, comparado con el 1T24.

Durante el 1T25, nuestros principales indicadores operativos mostraron resultados estables. Las afluencias de visitantes mismas propiedades fueron superiores en 1% respecto al 1T24 y las ventas de nuestros arrendatarios crecieron 4% en el mismo periodo. Por otro lado, la tasa de ocupación del portafolio en operación tuvo un ligero incremento, consolidándose en 87%, así como nuestras rentas por metro cuadrado, las cuales crecieron 5%, cerrando el trimestre con 392 pesos.

En relación con la comercialización, en el 1T25 se firmaron 37 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 8,678 m<sup>2</sup>, por su parte, iniciaron operaciones 44 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 10,202 m<sup>2</sup>.

Del lado de nuestros desarrollos, continuamos avanzando en la estabilización del centro comercial Grand Outlet Riviera Maya, el cual cuenta con una ocupación de 56%; respecto a Galerías Metepec 2, cerró el trimestre con 74% de ocupación y gran actividad de adecuación de locales para próximas aperturas, continuamos trabajando para incrementar su ocupación, esperando comience a generar flujos de efectivo positivos en el último trimestre del 2025. Finalmente, nuestro proyecto residencial Cero5Cien, se encuentra con un avance de 99.6% de su construcción, quedando pendientes únicamente trabajos de jardinería e impermeabilización.

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 18 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 999,586 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía.
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	1T25	1T24	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	999,586	999,831	(0.02%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	854,436	854,894	(0.05%)
Porcentaje de participación del ABR total	85.5%	85.5%	(0.02%)
Tasa de ocupación	87.4%	85.6%	2%
Duración promedio de los contratos (años)	3.05	3.19	(4%)
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 392	Ps. 374	5%

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	1T25	1T24	Var. %
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup>	Ps. 1,278,669	Ps. 1,164,211	10%
Ingreso total de las propiedades <sup>1</sup> proporcional	Ps. 1,063,811	Ps. 976,064	9%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 1,043,131	Ps. 961,180	9%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 868,214	Ps. 808,179	7%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades <sup>2</sup>	81.6%	82.6%	(1%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional <sup>2</sup>	81.6%	82.8%	(1%)
EBITDA	Ps. 974,094	Ps. 909,496	7%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 799,177	Ps. 756,495	6%
Deuda consolidada total <sup>3</sup>	Ps. 24,473,159	Ps. 27,404,184	(11%)
Deuda consolidada total en pesos <sup>3</sup>	Ps. 17,578,562	Ps. 21,595,129	(19%)
Deuda consolidada total en dólares <sup>3</sup>	Usd. 339,331	Usd. 348,306	(3%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>3</sup>	Ps. 22,028,994	Ps. 25,203,939	(13%)
LTV <sup>4</sup>	32%	35%	(9%)

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

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

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

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

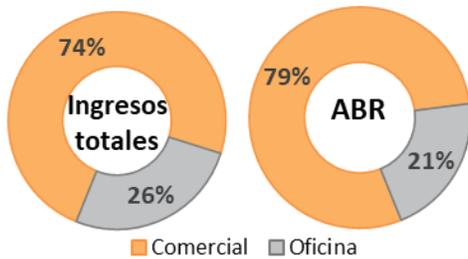


## Portafolio en Operación

Al 31 de marzo de 2025, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 999,586 m<sup>2</sup> 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: 65% corresponde a propiedades de uso comercial, 33% a propiedades de uso mixto (14% 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, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos. Al cierre del 1T25, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 87%, 20 millones de visitantes y 4 millones de vehículos.

## Distribución geográfica del Portafolio en Operación



<b>Número de Propiedades en operación</b>	<b>18</b>
<b>Presencia Nacional</b>	<b>9 estados + CDMX y área metropolitana</b>
<b>ABR total / proporcional</b>	<b>999,586 m<sup>2</sup> / 854,436 m<sup>2</sup></b>
<b>Tasa de ocupación</b>	<b>87%</b>

<sup>1</sup> Se refiere al año de apertura y expansiones subsiguientes.  
Nota: Todas las cifras representan el 100% del ABR de las propiedades al cierre del 1T25.

<b>1</b> City Walk Ubicación: CDMX Apertura: 2010 ABR: 3,692 m <sup>2</sup> Ocupación: 100%	<b>2</b> Explanada Culiacán Ubicación: Sinaloa Apertura: 2020 ABR: 45,680 m <sup>2</sup> Ocupación: 72%
<b>3</b> Explanada Pachuca Ubicación: Hidalgo Apertura: 2019 ABR: 72,627 m <sup>2</sup> Ocupación: 81%	<b>4</b> Explanada Puebla Ubicación: Puebla Apertura: 2018 ABR: 83,042 m <sup>2</sup> Ocupación: 93%
<b>5</b> Forum Buenavista Ubicación: CDMX Apertura <sup>1</sup> : 2008/2012 ABR: 94,970 m <sup>2</sup> Ocupación: 97%	<b>6</b> Forum Coatzacoalcos Ubicación: Veracruz Apertura: 2006 ABR: 32,479 m <sup>2</sup> Ocupación: 83%
<b>7</b> Grand Outlet Cuernavaca Ubicación: Morelos Apertura: 2016 ABR: 54,007 m <sup>2</sup> Ocupación: 95%	<b>8</b> Forum Culiacán Ubicación: Sinaloa Apertura <sup>1</sup> : 2003 / 2009 / 2014 ABR: 43,230 m <sup>2</sup> Ocupación: 92%
<b>9</b> La Isla Acapulco Ubicación: Guerrero Apertura: 2008 ABR: 32,507 m <sup>2</sup> Ocupación: 73%	<b>10</b> La Isla Mérida Ubicación: Yucatán Apertura: 2018 ABR: 57,464 m <sup>2</sup> Ocupación: 90%
<b>11</b> Paseo Querétaro Ubicación: Querétaro Apertura: 2018 ABR: 68,555 m <sup>2</sup> Ocupación: 98%	<b>12</b> Torre E3 Ubicación: CDMX Apertura: 2005 ABR: 23,257 m <sup>2</sup> Ocupación: 70%
<b>13</b> Capital Reforma Ubicación: CDMX Apertura: 2012 ABR: 60,728 m <sup>2</sup> Ocupación: 95%	<b>14</b> Masaryk 111 Ubicación: CDMX Apertura: 2008 ABR: 26,312 m <sup>2</sup> Ocupación: 96%
<b>15</b> Paseo Arcos Bosques Ubicación: CDMX Apertura <sup>1</sup> : 2008/2012 ABR: 93,208 m <sup>2</sup> Ocupación: 85% Habitaciones: 135	<b>16</b> Paseo Interlomas Ubicación: Edo. de México Apertura <sup>1</sup> : 2011/2018 ABR: 142,167 m <sup>2</sup> Ocupación: 92%
<b>17</b> Masaryk 169 Ubicación: CDMX Apertura: 2018 ABR: 5,437 m <sup>2</sup> Ocupación: 96%	<b>18</b> Grand Outlet Riviera Maya Ubicación: Q. Roo. Apertura: Pre-apertura ABR: 60,225 m <sup>2</sup> Ocupación: 56%



## Propiedades del Portafolio en Operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 31 de marzo de 2025:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
<b>Propiedades estabilizadas</b>								
<i>Uso comercial</i>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,692	100%	3,692	0.4%	100%	143
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	68,555	100%	68,555	7%	98%	3,163
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,970	100%	94,970	10%	97%	2,372
Grand Outlet Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,007	100%	54,007	5%	95%	2,942
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	83,042	100%	83,042	8%	93%	1,206
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,230	100%	43,230	4%	92%	2,553
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,464	100%	57,464	6%	90%	2,800
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,479	50%	16,240	3%	83%	1,671
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,627	100%	72,627	7%	81%	2,411
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	32,507	84%	27,306	3%	73%	1,757
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	45,680	100%	45,680	5%	72%	1,877
<b>Subtotal comercial</b>			<b>588,252</b>	<b>96%</b>	<b>566,811</b>	<b>59%</b>	<b>89%</b>	<b>22,895</b>
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	70%	1,618
<b>Subtotal oficinas</b>			<b>23,257</b>	<b>100%</b>	<b>23,257</b>	<b>2%</b>	<b>70%</b>	<b>1,618</b>
<i>Uso mixto</i>								
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,312	100%	26,312	2.6%	96%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	1%	96%	218
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,728	100%	60,728	6%	95%	1,919
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,167	50%	71,083	14%	92%	5,478
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,208	50%	46,604	9%	85%	3,384
<b>Subtotal mixto</b>			<b>327,852</b>	<b>64%</b>	<b>210,164</b>	<b>33%</b>	<b>91%</b>	<b>11,709</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>			<b>939,361</b>	<b>85%</b>	<b>800,233</b>	<b>94%</b>	<b>89%</b>	<b>36,222</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>								
<i>Uso comercial</i>								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	Pre-apertura	60,225	90%	54,202	6%	56%	2,371
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>60,225</b>	<b>90%</b>	<b>54,202</b>	<b>6%</b>	<b>56%</b>	<b>2,371</b>
<b>Total portafolio en operación</b>			<b>999,586</b>	<b>85%</b>	<b>854,436</b>	<b>100%</b>	<b>87%</b>	<b>38,593</b>

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 1T25:

Propiedades	1T25	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )
Paseo Interlomas	8	1,923
Paseo Arcos Bosques	7	1,935
Masaryk 111	3	1,906
Grand Outlet Cuernavaca	6	1,345
Masaryk 169	2	883
Explanada Culiacán	4	632
La Isla Mérida	3	589
Forum Buenavista	2	476
Paseo Querétaro	2	141
Explanada Puebla	2	131
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>39</b>	<b>9,961</b>
Grand Outlet Riviera Maya	5	241
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>5</b>	<b>241</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>44</b>	<b>10,202</b>

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2025



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 1T25:

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 <sup>2</sup>	
		1T25	1T25	1T24	Var. %	1T25	1T24	Var. %	1T25	1T24	Var. %	1T25	1T24	Var. %	1T25	1T24	Var. %
<b>Propiedades estabilizadas</b>																	
<b>Uso comercial</b>																	
City Walk	100%	5,259	5,451	(4%)	6,722	7,086	(5%)	5,671	6,117	(7%)	5,671	6,117	(7%)	515	509	1%	
Explanada Culiacán	72%	16,198	20,251	(20%)	23,522	27,825	(15%)	13,810	19,709	(30%)	13,810	19,709	(30%)	262	275	(5%)	
Explanada Pachuca	81%	32,526	31,873	2%	49,470	46,518	6%	40,883	39,030	5%	40,883	39,030	5%	246	270	(9%)	
Explanada Puebla	93%	37,794	38,738	(2%)	55,433	55,867	(0.8%)	46,472	47,022	(1%)	46,472	47,022	(1%)	232	241	(4%)	
Forum Buenavista	97%	109,066	102,374	7%	154,965	149,457	4%	139,293	136,475	2%	139,293	136,475	2%	383	365	5%	
Forum Coatzacoalcos	83%	21,828	18,960	15%	35,721	35,209	1%	24,387	26,247	(7%)	12,193	13,124	(7%)	251	263	(4%)	
Forum Culiacán	92%	56,376	55,154	2%	95,120	101,505	(6%)	85,886	92,189	(7%)	85,886	92,189	(7%)	476	453	5%	
Grand Outlet Cuernavaca	95%	34,708	29,078	19%	52,156	46,697	12%	43,381	38,678	12%	43,381	38,678	12%	295	302	(2%)	
La Isla Acapulco	73%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	253	253	-	
La Isla Mérida	90%	38,284	37,813	1%	64,832	57,596	13%	47,076	43,570	8%	47,076	43,570	8%	359	336	7%	
Paseo Querétaro	98%	53,523	47,511	13%	79,221	72,929	9%	64,306	58,735	9%	64,306	58,735	9%	314	318	(1%)	
<b>Subtotal comercial</b>	<b>89%</b>	<b>405,563</b>	<b>387,203</b>	<b>5%</b>	<b>617,160</b>	<b>600,690</b>	<b>3%</b>	<b>511,165</b>	<b>507,772</b>	<b>0.7%</b>	<b>498,971</b>	<b>494,649</b>	<b>0.9%</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>0.2%</b>	
<b>Uso oficinas</b>																	
Torre E3	70%	28,572	26,851	6%	37,557	34,441	9%	27,525	26,763	3%	27,525	26,763	3%	580	525	10%	
<b>Subtotal oficinas</b>	<b>70%</b>	<b>28,572</b>	<b>26,851</b>	<b>6%</b>	<b>37,557</b>	<b>34,441</b>	<b>9%</b>	<b>27,525</b>	<b>26,763</b>	<b>3%</b>	<b>27,525</b>	<b>26,763</b>	<b>3%</b>	<b>580</b>	<b>525</b>	<b>10%</b>	
<b>Uso mixto</b>																	
Capital Reforma	95%	92,435	82,433	12%	120,020	105,317	14%	100,055	88,785	13%	100,055	88,785	13%	557	488	14%	
Masaryk 111	96%	46,885	38,498	22%	57,435	47,856	20%	48,047	39,953	20%	48,047	39,953	20%	629	562	12%	
Masaryk 169	96%	9,432	8,882	6%	12,028	10,903	10%	8,997	8,537	5%	8,997	8,537	5%	717	662	8%	
Paseo Arcos Bosques	85%	136,181	116,043	17%	190,565	162,802	17%	156,655	132,155	19%	78,328	66,077	19%	629	550	14%	
Paseo Interlomas	92%	127,463	118,529	8%	198,386	175,899	13%	168,393	148,791	13%	84,196	74,395	13%	347	341	2%	
<b>Subtotal mixto</b>	<b>91%</b>	<b>412,396</b>	<b>364,384</b>	<b>13%</b>	<b>578,435</b>	<b>502,778</b>	<b>15%</b>	<b>482,147</b>	<b>418,221</b>	<b>15%</b>	<b>319,623</b>	<b>277,748</b>	<b>15%</b>	<b>494</b>	<b>449</b>	<b>10%</b>	
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>89%</b>	<b>846,531</b>	<b>778,438</b>	<b>9%</b>	<b>1,233,152</b>	<b>1,137,910</b>	<b>8%</b>	<b>1,020,837</b>	<b>952,755</b>	<b>7%</b>	<b>846,120</b>	<b>799,159</b>	<b>6%</b>	<b>391</b>	<b>372</b>	<b>5%</b>	
<b>Propiedades en estabilización</b>																	
Grand Outlet Riviera Maya	56%	26,998	12,418	117%	49,458	29,093	70%	26,235	11,217	134%	23,612	10,095	134%	421	408	3%	
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>56%</b>	<b>26,998</b>	<b>12,418</b>	<b>117%</b>	<b>49,458</b>	<b>29,093</b>	<b>70%</b>	<b>26,235</b>	<b>11,217</b>	<b>134%</b>	<b>23,612</b>	<b>10,095</b>	<b>134%</b>	<b>421</b>	<b>408</b>	<b>3%</b>	
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>87%</b>	<b>873,529</b>	<b>790,856</b>	<b>10%</b>	<b>1,282,610</b>	<b>1,167,003</b>	<b>10%</b>	<b>1,047,072</b>	<b>963,972</b>	<b>9%</b>	<b>869,731</b>	<b>809,254</b>	<b>7%</b>	<b>392</b>	<b>374</b>	<b>5%</b>	
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(3,941)	(2,792)	41%	(3,941)	(2,792)	41%	(1,517)	(1,075)	41%	-	-	-	
<b>Total portafolio</b>	<b>87%</b>	<b>873,529</b>	<b>790,856</b>	<b>10%</b>	<b>1,278,669</b>	<b>1,164,211</b>	<b>10%</b>	<b>1,043,131</b>	<b>961,180</b>	<b>9%</b>	<b>868,214</b>	<b>808,179</b>	<b>7%</b>	<b>392</b>	<b>374</b>	<b>5%</b>	

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

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

Composición del ingreso total	1T25	1T24
Renta fija	68.3%	68.1%
Renta variable	5.7%	5.4%
Premios (guantes)	0.3%	1.6%
Estacionamiento	5.0%	4.7%
Mantenimiento y publicidad	14.0%	14.4%
Servicios y otros	6.6%	5.8%
<b>Ingreso total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Cálculo basado en las propiedades del portafolio total.



## Características de los contratos de arrendamiento

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

Al término del 1T25, las propiedades del portafolio concentraron un total de 2,063 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
Entretenimiento	30.2%	18.4%
Vestimenta dama y caballero	14.9%	16.8%
Restaurantes	9.2%	14.9%
Vestimenta y calzado deportivo	4.8%	7.5%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.4%	6.6%
Comida rápida	3.0%	6.4%
Tiendas departamentales	13.4%	5.1%
Salud y belleza	2.0%	4.3%
Telefonía celular y comunicaciones	2.0%	4.1%
Servicios	3.0%	3.7%
Hogar y decoración	3.2%	3.7%
Otros	3.5%	3.1%
Tiendas de autoservicio	4.5%	2.0%
Calzado dama y caballero	1.0%	2.0%
Vestimenta infantil y jugueterías	0.8%	1.2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

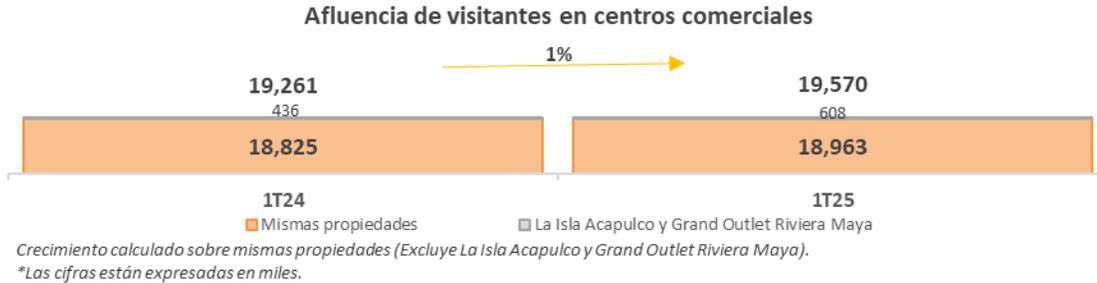
La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija:

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	2.9%
Cinemex	2.0%
Grupo Axo	1.6%
El Palacio de Hierro	1.5%
Cinépolis	1.2%
Kavak	1.2%
Coppel	1.1%
Grupo Alsea	1.0%
Procter & Gamble	0.8%
Grupo Hunan	0.8%
<b>Total</b>	<b>14.3%</b>



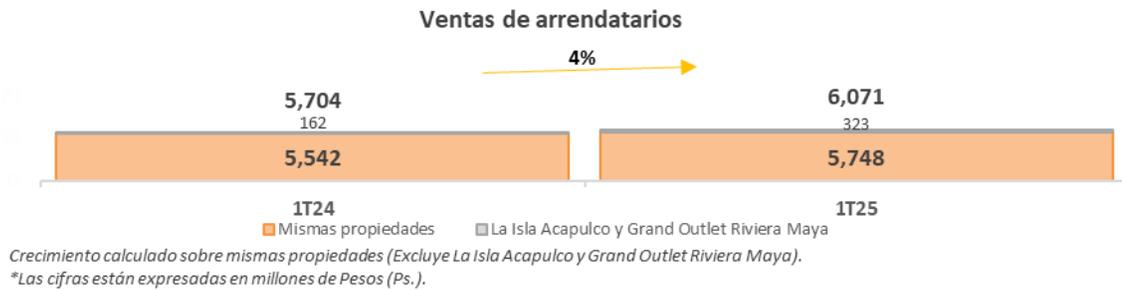
### Número de visitantes

Durante el 1T25, la afluencia en los centros comerciales, considerando las mismas propiedades del portafolio en operación registró 19 millones de visitantes, un incremento de 1% comparado con el mismo periodo del año anterior.



### Ventas de arrendatarios

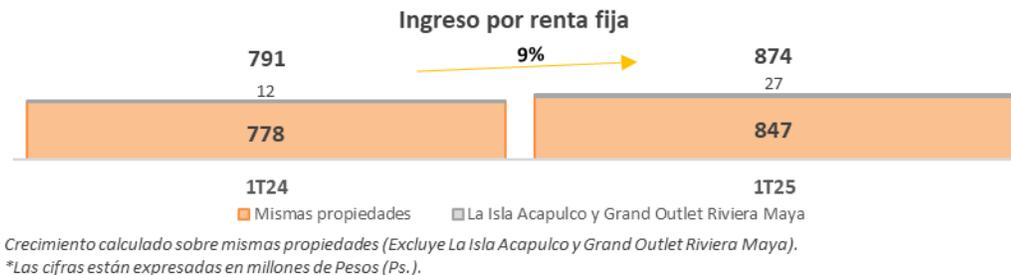
Durante el 1T25, las ventas de los arrendatarios, considerando las mismas propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 5,748 millones, un incremento de 4% comparado con el 1T24.



### Ingreso por renta fija

Al término del 1T25, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 392.

Los ingresos por renta fija, considerando las mismas propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 847 millones en el 1T25, mismos que fueron superiores en 9% comparado con el 1T24. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 72% en pesos mexicanos y 28% en dólares americanos.





## Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en el portafolio en operación al cierre del 1T25:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2025	358	123,084 m <sup>2</sup>	15.2%
2026	388	106,015 m <sup>2</sup>	13.1%
2027	517	169,071 m <sup>2</sup>	20.9%
2028	332	114,983 m <sup>2</sup>	14.2%
2029	215	103,085 m <sup>2</sup>	12.7%
+ 2030	253	192,675 m <sup>2</sup>	23.8%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2025 se concentra un vencimiento de contratos de 15% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de marzo 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 1T25:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2025	326	103,210 m <sup>2</sup>	16.5%
2026	343	83,008 m <sup>2</sup>	13.2%
2027	453	118,659 m <sup>2</sup>	18.9%
2028	305	90,189 m <sup>2</sup>	14.4%
2029	184	76,752 m <sup>2</sup>	12.2%
+ 2030	219	154,981 m <sup>2</sup>	24.7%
<b>Total Comercial</b>	<b>1,830</b>	<b>626,799 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
2025	32	19,874 m <sup>2</sup>	10.9%
2026	45	23,008 m <sup>2</sup>	12.6%
2027	64	50,412 m <sup>2</sup>	27.7%
2028	27	24,794 m <sup>2</sup>	13.6%
2029	31	26,333 m <sup>2</sup>	14.5%
+ 2030	34	37,694 m <sup>2</sup>	20.7%
<b>Total Oficinas</b>	<b>233</b>	<b>182,115 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



## Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 1T25:

Propiedades	1T25	
	Contratos	ABR (m <sup>2</sup> )
Paseo Interlomas	8	2,208
La Isla Mérida	3	1,502
Capital Reforma	2	734
Forum Buenavista	4	702
Masaryk 111	1	572
Grand Outlet Cuernavaca	3	548
Paseo Querétaro	5	404
Paseo Arcos Bosques	2	333
Forum Culiacán	2	263
City Walk	1	257
Explanada Puebla	2	157
Explanada Pachuca	1	106
Explanada Culiacán	2	42
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>36</b>	<b>7,826</b>
Grand Outlet Riviera Maya	1	852
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>1</b>	<b>852</b>
<b>Total portafolio en operación</b>	<b>37</b>	<b>8,678</b>



## Portafolio en desarrollo

### Proyectos en construcción

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

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

Proyecto	ABR	Inversión total estimada <sup>1</sup>	Capex invertido al 1T25 <sup>1</sup>	Capex por invertir al 1T25 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
<b>Uso comercial</b>						
Grand Outlet Riviera Maya	60,225 m <sup>2</sup>	Ps. 2,269,249	Ps. 2,153,128	Ps. 116,121	100.0%	En operación
Galerías Metepec 2	54,901 m <sup>2</sup>	Ps. 2,735,000	Ps. 2,625,947	Ps. 109,053	99.7%	En operación
<b>Subtotal comercial</b>	<b>115,126 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 5,004,249</b>	<b>Ps. 4,779,076</b>	<b>Ps. 225,173</b>	<b>99.9%</b>	
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	54,263 m <sup>2</sup>	Ps. 6,545,929	Ps. 6,505,507	Ps. 40,422	99.6%	Primer semestre de 2025
<b>Subtotal residencial</b>	<b>54,263 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 6,545,929</b>	<b>Ps. 6,505,507</b>	<b>Ps. 40,422</b>	<b>99.6%</b>	
<b>Total</b>	<b>169,389 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 11,550,178</b>	<b>Ps. 11,284,583</b>	<b>Ps. 265,595</b>	<b>99.8%</b>	

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en miles de Pesos (Ps.).

\*Área Bruta Vendible (ABV).

### Estatus de comercialización de proyectos

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en construcción registró un avance de 86,346 m<sup>2</sup> de ABR y ABV firmada, lo que representa 75% del ABR y ABV total.

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

Proyecto	Puertas totales	Total puertas firmadas	%	Superficie Total Rentable (m <sup>2</sup> )	Total superficie firmada (m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>						
Grand Outlet Riviera Maya	184	118	64%	60,225 m <sup>2</sup>	33,659 m <sup>2</sup>	56%
<b>Subtotal comercial</b>	<b>184</b>	<b>118</b>	<b>64%</b>	<b>60,225 m<sup>2</sup></b>	<b>33,659 m<sup>2</sup></b>	<b>56%</b>
<b>Uso residencial</b>						
Cero5Cien*	66	64	97%	54,263 m <sup>2</sup>	52,687 m <sup>2</sup>	97%
<b>Subtotal residencial</b>	<b>66</b>	<b>64</b>	<b>97%</b>	<b>54,263 m<sup>2</sup></b>	<b>52,687 m<sup>2</sup></b>	<b>97%</b>
<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>182</b>	<b>73%</b>	<b>114,488 m<sup>2</sup></b>	<b>86,346 m<sup>2</sup></b>	<b>75%</b>

\*Área Bruta Vendible (ABV).

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



**Propiedades en construcción**



**Grand Outlet Riviera Maya**

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

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

Este desarrollo tendrá aproximadamente 60,225 m<sup>2</sup> de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m<sup>2</sup> considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 31 de marzo de 2025, el 56% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas globales como: Dolce & Gabbana, Hugo Boss, Zegna y Ermenegildo Zegna, Coach, Armani Exchange, Armani Outlet, Hello Kitty Café, Banana Outlet, Adidas, Nike, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Lacoste, Guess, Puma, Reebok, American Eagle Outfitters, Bimba y Lola, BCBGMAXAZRIA, Bath & Body Works, Replay, True Religion, Carter’s y/o Oshkosh B’gosh, Pandora, Skechers, Crocs, Façonnable, Hackett, Levi’s, Aldo, Adolfo Dominguez, Alxedo, Bratkova Jewelry + Design, Quiubole, Ranch Prime Grill, Moyo, Miniso, Mumuso, Onigiri Casa Poke, Promoda Outlet Multimarcas y 2 Cap, entre otros. Además, cuenta con una amplia gama de entretenimiento, como: minigolf, go-karts, pista de hielo, cajas de bateo, laser tag, muros de escalar y casino.



Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
ABR	60,225 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,269,249
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 2,153,128

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

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de marzo 2025
Excavación y Cimentación	18%	100%	100%
Obra Civil	41%	100%	100%
Instalaciones y Equipos	24%	99%	100%
Acabados y Fachadas	17%	100%	100%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>99.8%</b>	<b>100.0%</b>



**CERO5CIEN**  
RESIDENCIAL

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

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

Al 31 de marzo de 2025 se tenía un avance de 64 unidades firmadas, lo que representa el 97% de ABV. Se espera que la entrega del proyecto finalice durante el 2025.



<b>Ubicación</b>	Ciudad de México
<b>Area Bruta Vendible (ABV)</b>	54,263 m <sup>2</sup>
<b>Inversión total estimada <sup>1</sup></b>	Ps. 6,545,929
<b>Capex a la fecha <sup>1</sup></b>	Ps. 6,505,507
<b>Fecha de entrega estimada</b>	Primer semestre de 2025

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

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de marzo 2025
Excavación y Cimentación	10%	99%	100%
Obra Civil	34%	99%	100%
Instalaciones y Equipos	16%	94%	100%
Acabados y Fachadas	40%	94%	99%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>96.2%</b>	<b>99.6%</b>



## Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Marzo 2025	Diciembre 2024	Variación
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	135,560	400,806	(66%)
Efectivo restringido	268,230	115,797	132%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	997,317	923,868	8%
Descuentos por amortizar (contingencia)	56,670	67,657	(16%)
Inventarios inmobiliarios	508,039	614,240	(17%)
Impuestos acreditables	2,472,642	2,430,877	2%
Anticipo para desarrollo de proyectos	156,372	178,542	(12%)
Partes relacionadas	872,697	720,212	21%
<b>Total activo circulante</b>	<b>5,467,527</b>	<b>5,451,999</b>	<b>0.3%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido	256,279	373,732	(31%)
Propiedades de inversión	67,274,466	66,782,502	0.7%
Inmuebles, mobiliario y equipo – neto	394,843	431,532	(9%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	657,029	663,342	(1%)
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,512,631	2,855,910	(12%)
Activos por derecho de uso	494,756	499,559	(1%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	216,329	197,210	10%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>71,806,333</b>	<b>71,803,787</b>	<b>0.004%</b>
<b>Total activo</b>	<b>77,273,860</b>	<b>77,255,786</b>	<b>0.02%</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Proveedores	538,995	542,293	(0.6%)
Provisiones	577,684	748,973	(23%)
Porción circulante de préstamos bancarios	1,182,031	1,121,849	5%
Certificados Bursátiles	23,634	12,937	83%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,225,755	1,284,053	(5%)
Partes relacionadas	131,912	129,225	2%
Acreeedores por contrato de arrendamiento	75,503	74,034	2%
Impuesto por pagar	1,858,239	1,848,103	0.5%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>5,613,753</b>	<b>5,761,467</b>	<b>(3%)</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	19,890,941	20,162,049	(1%)
Certificados bursátiles	3,593,421	3,432,700	5%
Provisión y beneficios a los empleados	57,153	57,789	(1%)
Acreeedores por contrato de arrendamiento	801,812	797,951	0.5%
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	763,224	809,363	(6%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	11,307,915	11,483,758	(2%)
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>36,923,674</b>	<b>37,252,818</b>	<b>(0.9%)</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>42,537,427</b>	<b>43,014,285</b>	<b>(1%)</b>
Capital social	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	(282,452)	(282,452)	0%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0%
Utilidad acumulada	19,018,222	18,594,056	2%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>28,968,042</b>	<b>28,543,876</b>	<b>1%</b>
Participación no controladora	5,768,391	5,697,625	1%
<b>Total del capital contable</b>	<b>34,736,433</b>	<b>34,241,501</b>	<b>1%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>77,273,860</b>	<b>77,255,786</b>	<b>0.02%</b>

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2025



## Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T25	1T24	Variación
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	1,037,851	933,314	11%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	176,652	162,008	9%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	138,797	130,926	6%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(10,046)	(23,182)	(57%)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(340)	(620)	(45%)
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,342,914</b>	<b>1,202,446</b>	<b>12%</b>
Ingresos por ejecución de obra a terceros	39,394	654	5,924%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	106,201	98,558	8%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>145,595</b>	<b>99,212</b>	<b>47%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,488,509</b>	<b>1,301,658</b>	<b>14%</b>
Costo por ejecución de obra a terceros	(16,965)	(677)	2,406%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(106,201)	(90,204)	18%
<b>Total costos</b>	<b>(123,166)</b>	<b>(90,881)</b>	<b>36%</b>
Gastos por operación de inmuebles propios	(333,657)	(272,712)	22%
Gastos por servicios de administración	(59,550)	(54,839)	9%
Amortización y depreciación	(33,078)	(27,023)	22%
Otros ingresos (gastos) Netos	(33,808)	17,505	(293%)
<b>Total de gastos</b>	<b>(460,093)</b>	<b>(337,069)</b>	<b>36%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(583,259)</b>	<b>(427,950)</b>	<b>36%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>905,250</b>	<b>873,708</b>	<b>4%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	418,729	474,089	(12%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	8,865	13,042	(32%)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,332,844</b>	<b>1,360,839</b>	<b>(2%)</b>
Ingresos financieros	20,123	35,505	(43%)
Gastos financieros	(647,841)	(758,207)	(15%)
Efecto Cambiario neto	(42,758)	69,538	(161%)
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(670,476)</b>	<b>(653,164)</b>	<b>3%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>662,368</b>	<b>707,675</b>	<b>(6%)</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(167,436)	(192,516)	(13%)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>494,932</b>	<b>515,159</b>	<b>(4%)</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	424,166	466,253	(9%)
Participación no controladora	70,766	48,906	45%
	<b>494,932</b>	<b>515,159</b>	<b>(4%)</b>



### 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 2025 y 31 de marzo de 2024.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

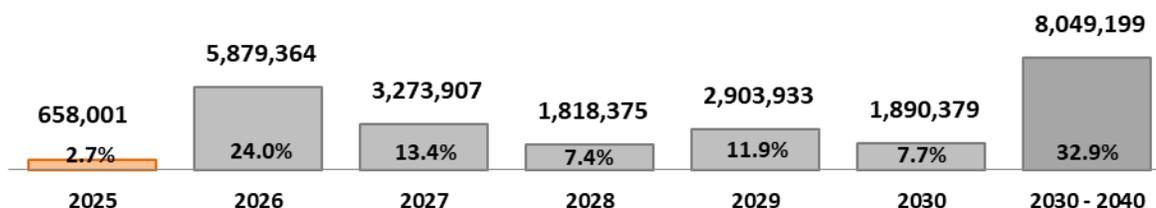
Conciliación NOI - EBITDA	1T25	1T24	Variación
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>905,250</b>	<b>873,708</b>	<b>4%</b>
<b>Menos</b>			
Ingresos por ejecución de obra de terceros <sup>1</sup>	39,394	654	5,924%
Otros ingresos (gastos)	(33,808)	17,505	(293%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	11,334	8,962	26%
<b>Más</b>			
Costo por ejecución de obra terceros <sup>1</sup>	16,965	677	2,406%
Amortización y depreciación	33,078	27,023	22%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>3</sup>	35,721	35,209	1%
<b>EBITDA</b>	<b>974,094</b>	<b>909,496</b>	<b>7%</b>
<b>Menos</b>			
Gasto corporativo	(69,037)	(60,038)	15%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	0	8,354	(100%)
<b>NOI</b>	<b>1,043,131</b>	<b>961,180</b>	<b>9%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	174,917	153,001	14%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>868,214</b>	<b>808,179</b>	<b>7%</b>
<b>Más</b>			
Gasto corporativo	(69,037)	(60,038)	15%
Utilidad de inventario inmobiliario <sup>2</sup>	0	8,354	(100%)
<b>EBITDA proporcional ajustado</b>	<b>799,177</b>	<b>756,495</b>	<b>6%</b>

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



**Análisis deuda**

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



Análisis de deuda	1T25	4T24	Var. %
Deuda consolidada total <sup>1*</sup>	Ps. 24,473,159	Ps. 24,573,056	(0.4%)
Deuda consolidada total en pesos <sup>1*</sup>	Ps. 17,578,562	Ps. 17,644,999	(0.4%)
Deuda consolidada total en dólares <sup>1*</sup>	Usd. 339,331	Usd. 341,817	(0.7%)
Deuda consolidada proporcional GICSA <sup>1*</sup>	Ps. 22,028,994	Ps. 22,125,725	(0.4%)
Relación Préstamo Valor <sup>2</sup>	32.0%	32.1%	(0.4%)
% En moneda local (Ps.)	71.8%	71.8%	0.03%
% En moneda extranjera (Dls.)	28.2%	28.2%	(0.1%)

\* Cifras en Miles.

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

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

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Forum Buenavista	09-dic-40	2,995,200,000	-	11.81%	-	100%	2,995,200,000	-
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	145,618,326	SOFR 1M	3.46448	50%	-	72,809,163
Capital Reforma	01-jun-26	-	99,775,253	SOFR 1M	2.46448	100%	-	99,775,253
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,929,627,911	-	TIIE 28 días	2.25	50%	964,813,956	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,229,420,904	-	TIIE 91 días	3.00	100%	1,229,420,904	-
Explanada Culiacán	10-jul-29	434,529,198	-	TIIE 28 días	4.00	100%	434,529,198	-
Cabi Entretenimiento	15-dic-26	198,532,412	-	TIIE 28 días	7.00	100%	198,532,412	-
Grupo GICSA	04-ago-25	100,000,000	-	18.5%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	10-mar-26	100,000,000	-	TIIE 28 días	7.25	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	29-jun-26	100,000,000	-	19%	-	100%	100,000,000	-
<b>Subtotal créditos bancarios</b>		<b>7,087,310,424</b>	<b>245,393,579</b>			<b>80%</b>	<b>6,122,496,469</b>	<b>172,584,416</b>
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,763,500,000	-	9.50%	-	100%	6,763,500,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	93,937,500	4.80%	-	100%	-	93,937,500
Class A-2 Senior	18-dic-34	402,973,088	-	9.90%	-	100%	402,973,088	-
<b>Subtotal colocaciones internacionales</b>		<b>7,166,473,088</b>	<b>93,937,500</b>			<b>100%</b>	<b>7,166,473,088</b>	<b>93,937,500</b>
GICSA 19	24-mar-27	1,839,925,198	-	8.00%	-	100%	1,839,925,198	-
GICSA 17	08-dic-28	886,563,611	-	9.00%	-	100%	886,563,611	-
GICSA 15	01-dic-27	598,289,544	-	9.00%	-	100%	598,289,544	-
<b>Subtotal certificados bursátiles</b>		<b>3,324,778,353</b>	<b>-</b>			<b>100%</b>	<b>3,324,778,353</b>	<b>-</b>
<b>Deuda consolidada total</b>		<b>17,578,561,865</b>	<b>339,331,079</b>			<b>90%</b>	<b>16,613,747,909</b>	<b>266,521,916</b>
Total ajustes por valuación contable		268,209,668	(2,526,822)	-	-	98%	261,421,034	(2,836,815)
<b>Deuda financiera consolidada total</b>		<b>17,846,771,533</b>	<b>336,804,257</b>			<b>90%</b>	<b>16,875,168,944</b>	<b>263,685,101</b>

GICSA cerró el 1T25 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 24,690 millones y un total de activos de Ps. 77,274 millones y en consecuencia un LTV de 32%. El 36% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 64% a tasa fija.



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 1T25, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 136 millones, lo que representa un decremento de 66% comparado con los Ps. 401 millones al cierre del 2024. La variación fue generada principalmente por inversiones en las propiedades en desarrollo.

#### Cuentas y documentos por cobrar - neto.

Al 1T25, el saldo fue Ps. 997 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.

#### Descuentos por amortizar (contingencia).

Al 1T25, el saldo fue Ps. 57 millones, lo que representa un decremento de 16% comparado con los Ps. 68 millones al cierre del 2024. Esto derivado de los Ps. 10 millones reconocidos en el estado de resultados durante el 1T25.

#### Inventarios inmobiliarios.

Al 1T25, el saldo fue Ps. 508 millones, lo que representa un decremento de 17% comparado con los Ps. 614 millones al cierre del 2024. Este decremento se debió principalmente al reconocimiento de los costos relacionados a la construcción del proyecto residencial Cero5Cien.

#### Propiedades de inversión.

Al 1T25, el saldo fue de Ps. 67,274 millones, lo que representa un incremento de 0.7% comparado con los Ps. 66,783 millones al cierre del 2024. Principalmente por los efectos en la valuación de las propiedades en operación y el avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Provisiones.

Al 1T25, el saldo de Ps. 578 millones, lo que representa un decremento de 23% 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 plazo.

Al 1T25, el saldo fue de Ps. 1,182 millones, lo que representa un incremento de 5% comparado con los Ps. 1,122 millones al cierre del 2024, esto principalmente por la devaluación de 20% del peso frente al dólar.

#### Certificados Bursátiles.

Al 1T25, el saldo fue de Ps. 3,617 millones, lo que representa un incremento de 5% comparado con los Ps. 3,446 millones al cierre del 2024, esto principalmente por la capitalización de intereses.

#### Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos de clientes.

Al 1T25, el saldo fue de Ps. 1,226 millones, lo que representa un decremento de 5% comparado con los Ps. 1,284 millones al cierre del 2024, esto principalmente por la aplicación de anticipos de rentas, reconocidos como ingreso en resultados.



## Estado consolidado de resultados integrales

### Principales Rubros de los Ingresos

#### Total ingresos de operación.

Al 1T25, el saldo fue de Ps. 1,343 millones, lo que representa un incremento de 12% comparado con los Ps. 1,202 millones del 1T24. Esto se debió principalmente a la firma de nuevos contratos de arrendamiento, un menor monto de descuentos reconocidos e incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios.

#### Total otros ingresos de operación.

Al 1T25, el saldo fue de Ps. 146 millones, lo que representa un incremento de 47% comparado con los Ps. 99 millones del 1T24, el cual fue generado por un mayor reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

### Costos y Gastos

#### Total de costos y gastos.

Al 1T25, el saldo fue de Ps. 583 millones, lo que representa un incremento de 36% comparado con los Ps. 428 millones del 1T24. Estos rubros tuvieron los siguientes efectos:

1. El costo al cierre del 1T25, fue de Ps. 123 millones, presentando un incremento de 36%, esto derivado de un mayor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien.
2. Por su parte, los gastos tuvieron un incremento de 36% comparado con el 1T24. Esto principalmente por el incremento en la ocupación y afluencia en las propiedades del grupo, lo que conlleva a un aumento en los gastos operativos.

#### Efecto cambiario neto.

Al 1T25, el efecto cambiario neto fue negativo por Ps. 43 millones, lo que representa un decremento de 161% comparado con la utilidad de Ps. 70 millones del 1T24. Esto se debe a principalmente a la depreciación del peso mexicano frente al dólar.



**Conferencia telefónica**

***GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de  
Resultados del Primer Trimestre 2025***

**Miércoles 30 de abril 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\\_whPwTFcAQCyTgeHpbsJ9Sw](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_whPwTFcAQCyTgeHpbsJ9Sw)

**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: 892 9243 8729**



## Cobertura de analistas

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

## Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 31 de marzo 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 999,586 m<sup>2</sup> y un ABR proporcional de 854,436 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de responsabilidad

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

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