

RESULTADO DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2025




EXPLANADA
PACHUCA

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 SEGUNDO TRIMESTRE 2025

Ciudad de México, México a 24 de julio 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 segundo trimestre ("2T25") y de los seis meses ("6M25") del periodo concluido el 30 de junio 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

Operativos

- Al término del 2T25, GICSA reportó un total de 967,618 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 86%, equivalente a 827,394 m².
- Durante el 2T25, iniciaron operaciones 69 espacios en arrendamiento que representan 18,523 m² de ABR en el portafolio total.
- Durante el 2T25, se firmaron 80 nuevos contratos que representan 21,485 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 2T25, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 89%, presentando un incremento de 294 pb, comparado con el 2T24.
- Al término del 2T25, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 395.
- Durante el 2T25, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 21 millones, un incremento de 2% comparado con el 2T24.

Financieros

- El ingreso total del 2T25, fue de Ps. 1,243 millones, lo que representa un incremento de 10% comparado con el 2T24.
- El NOI consolidado y proporcional del 2T25, fue de Ps. 983 millones y Ps. 816 millones, ambos con incrementos de 10%, comparado con el 2T24.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 2T25, fue de Ps. 904 millones y Ps. 737 millones, ambos con incrementos de 9%, comparado con el 2T24.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 2T25 fue de Ps. 23,766 millones y Ps. 21,432 millones, respectivamente, con disminuciones de 15% y 17%, comparado con el 2T24. El LTV consolidado al cierre del 2T25 fue de 31%.



Pipeline

- Al cierre del 2T25, la comercialización en las propiedades en estabilización fue la siguiente: Grand Outlet Riviera Maya fue de 32,926 m², lo que representa el 55% 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 saludarlos y compartirles los resultados del segundo trimestre 2025.

Este trimestre arrancamos nuestros preparativos para la Copa Mundial de Fútbol 2026 con el lanzamiento de “Chute Mexa”. A partir del mes de julio, diez de nuestros centros comerciales integrarán experiencias inmersivas de fútbol, con diferentes actividades incluyendo: simuladores, zonas de juego, firmas de autógrafos y pantallas gigantes.

Durante el 2T25, nuestros principales indicadores operativos continúan con resultados estables. Las afluencias de visitantes fueron superiores en 2% respecto al 2T24 y las ventas de nuestros arrendatarios crecieron 6% en el mismo periodo. Por otro lado, la tasa de ocupación del portafolio en operación cerró el trimestre en 89% y nuestras rentas por metro cuadrado fueron de 395 pesos.

En relación con la comercialización, en el 2T25 se firmaron 80 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 21,485 m², por su parte, iniciaron operaciones 69 nuevos espacios en arrendamiento que corresponden a 18,523 m².

Respecto a nuestros principales indicadores financieros, este trimestre presentó resultados con crecimientos moderados. El NOI consolidado y proporcional continuó con incrementos de 10%, comparado con el 2T24, con resultados de Ps. 983 millones y Ps. 816 millones, respectivamente. El EBITDA consolidado y proporcional al 2T25 fue de Ps. 904 millones y Ps. 737 millones, con crecimientos de 9%, comparado con el 2T24.

Del lado de nuestras propiedades en estabilización, el centro comercial Grand Outlet Riviera Maya cuenta con una ocupación de 55%; respecto a Galerías Metepec II, cerró el trimestre con 79% de ocupación.

Continuaremos trabajando de la mano de nuestra estrategia CORR (Cobrar, Operar, Renovar y Rentar) para mejorar paulatinamente nuestros niveles de ocupación y oferta comercial.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA



Modelo GICSA

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

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 17 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 967,618 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	2T25	2T24	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	967,618	996,176	(3%)
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	827,394	851,333	(3%)
Porcentaje de participación del ABR total	85.5%	85.5%	0.06%
Tasa de ocupación	88.6%	86.0%	3%
Duración promedio de los contratos (años)	3.17	3.23	(2%)
Renta Promedio / m ²	Ps. 395	Ps. 374	6%

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	2T25	2T24	Var. %
Ingreso total de las propiedades ¹	Ps. 1,243,487	Ps. 1,128,859	10%
Ingreso total de las propiedades ¹ proporcional	Ps. 1,031,068	Ps. 937,506	10%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 983,081	Ps. 893,991	10%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 816,136	Ps. 740,900	10%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ²	79.1%	79.2%	(0.1%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ²	79.2%	79.0%	0.1%
EBITDA	Ps. 903,741	Ps. 828,654	9%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 736,797	Ps. 675,564	9%
Deuda consolidada total ³	Ps. 23,765,926	Ps. 27,999,069	(15%)
Deuda consolidada total en pesos ³	Ps. 17,401,134	Ps. 21,637,776	(20%)
Deuda consolidada total en dólares ³	Usd. 336,890	Usd. 346,149	(3%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ³	Ps. 21,432,016	Ps. 25,678,716	(17%)
LTV ⁴	31%	36%	(14%)

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.

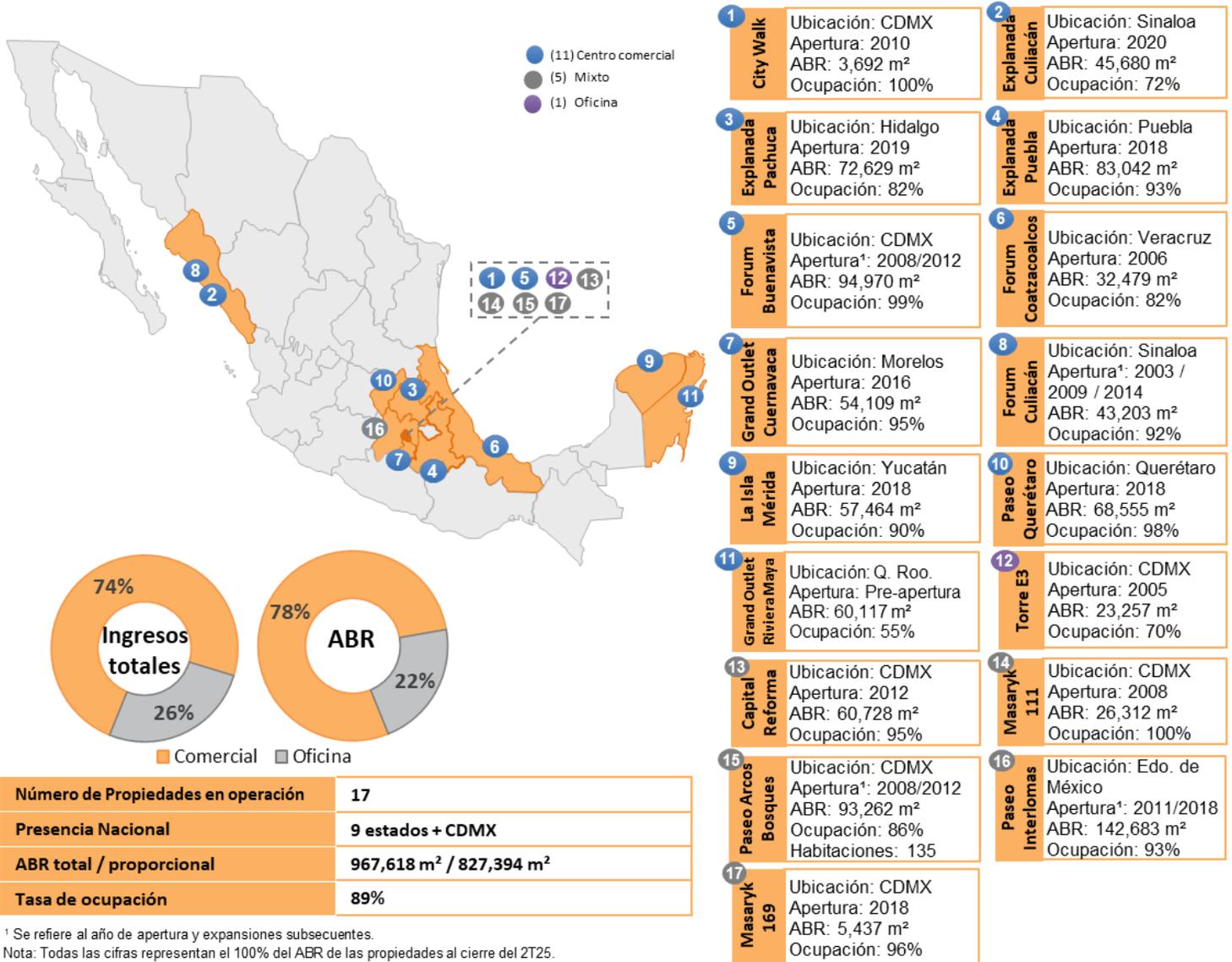


Portafolio en Operación

Al 30 de junio de 2025, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 17 propiedades con 967,618 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 2T25, 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 junio 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								
<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%	99%	2,372
Grand Outlet Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,109	100%	54,109	6%	95%	2,942
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	83,042	100%	83,042	9%	93%	1,206
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,203	100%	43,203	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%	82%	1,671
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,629	100%	72,629	8%	82%	2,411
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	45,680	100%	45,680	5%	72%	1,877
Subtotal comercial			555,821	97%	539,581	57%	91%	21,138
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	70%	1,618
Subtotal oficinas			23,257	100%	23,257	2%	70%	1,618
<i>Uso mixto</i>								
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,312	100%	26,312	2.7%	100%	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	142,683	50%	71,342	15%	93%	5,478
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,262	50%	46,631	10%	86%	3,384
Subtotal mixto			328,423	64%	210,450	34%	92%	11,709
Total portafolio estabilizado			907,501	85%	773,289	94%	91%	34,465
Propiedades en estabilización								
<i>Uso comercial</i>								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	Pre-apertura	60,117	90%	54,105	6%	55%	2,371
Total portafolio en estabilización			60,117	90%	54,105	6%	55%	2,371
Total portafolio en operación			967,618	86%	827,394	100%	89%	36,836

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 2T25 y 6M25:

Propiedades	1T25		2T25		6M25	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Arcos Bosques	7	1,935	4	1,023	11	2,957
Paseo Interlomas	8	1,923	7	986	15	2,909
Grand Outlet Cuernavaca	6	1,345	3	1,279	9	2,624
Masaryk 111	3	1,906	1	572	4	2,478
Paseo Querétaro	2	141	8	1,586	10	1,728
Forum Buenavista	2	476	5	1,018	7	1,494
Forum Culiacán	-	-	4	1,470	4	1,470
Masaryk 169	2	883	-	-	2	883
Explanada Culiacán	4	632	3	129	7	761
Capital Reforma	-	-	2	734	2	734
La Isla Mérida	3	589	1	50	4	639
Explanada Puebla	2	131	4	193	6	324
Explanada Pachuca	-	-	2	100	2	100
Total portafolio estabilizado	39	9,961	44	9,141	83	19,102
Galerías Metepec II	48	18,823	23	9,019	71	27,843
Grand Outlet Riviera Maya	5	241	2	363	7	604
Total portafolio en estabilización	53	19,065	25	9,382	78	28,447
Total portafolio en operación	92	29,025	69	18,523	161	47,549



La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 2T25:

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		
	2T25	2T25	2T24	Var. %	2T25	2T24	Var. %	2T25	2T24	Var. %	2T25	2T24	Var. %	2T25	2T24	Var. %
Propiedades estabilizadas																
Uso comercial																
City Walk	100%	5,781	5,310	9%	7,436	7,063	5%	6,294	6,136	3%	6,294	6,136	3%	515	512	0.7%
Explanada Culiacán	72%	16,309	16,181	0.8%	23,124	24,137	(4%)	12,212	12,978	(6%)	12,212	12,978	(6%)	254	266	(4%)
Explanada Pachuca	82%	33,097	28,939	14%	47,054	42,340	11%	38,379	32,560	18%	38,379	32,560	18%	248	265	(6%)
Explanada Puebla	93%	35,804	38,114	(6%)	51,575	52,370	(2%)	41,795	42,608	(2%)	41,795	42,608	(2%)	235	238	(1%)
Forum Buenavista	99%	111,485	104,332	7%	155,127	145,262	7%	137,571	129,925	6%	137,571	129,925	6%	382	368	4%
Forum Coatzacoalcos	82%	23,769	19,403	23%	35,821	32,198	11%	17,937	22,221	(19%)	8,969	11,111	(19%)	251	261	(4%)
Forum Culiacán	92%	55,102	49,161	12%	80,096	80,100	(0.01%)	69,688	68,608	2%	69,688	68,608	2%	474	417	14%
Grand Outlet Cuernavaca	95%	36,625	31,863	15%	53,465	46,562	15%	43,987	37,478	17%	43,987	37,478	17%	300	285	5%
La Isla Mérida	90%	38,208	36,077	6%	63,573	57,861	10%	43,620	37,939	15%	43,620	37,939	15%	363	346	5%
Paseo Querétaro	98%	53,809	47,980	12%	76,735	71,263	8%	59,760	56,083	7%	59,760	56,083	7%	321	315	2%
Subtotal comercial	91%	409,988	377,361	9%	594,006	559,156	6%	471,244	446,537	6%	462,275	435,426	6%	324	312	4%
Uso oficinas																
Torre E3	70%	27,567	26,658	3%	36,668	34,058	8%	28,470	25,986	10%	28,470	25,986	10%	555	554	0.2%
Subtotal oficinas	70%	27,567	26,658	3%	36,668	34,058	8%	28,470	25,986	10%	28,470	25,986	10%	555	554	0.2%
Uso mixto																
Capital Reforma	95%	88,258	82,198	7%	115,738	104,745	10%	94,326	86,934	9%	94,326	86,934	9%	560	515	9%
Masaryk 111	100%	45,328	36,896	23%	56,121	45,717	23%	46,228	37,946	22%	46,228	37,946	22%	601	503	20%
Masaryk 169	96%	11,203	9,053	24%	13,465	11,207	20%	10,302	7,256	42%	10,302	7,256	42%	700	681	3%
Paseo Arcos Bosques	86%	138,510	110,822	25%	192,617	159,515	21%	156,328	125,203	25%	78,164	62,601	25%	606	582	4%
Paseo Interomas	93%	128,941	116,841	10%	189,065	184,497	2%	157,766	156,786	0.6%	78,883	78,393	0.6%	352	341	3%
Subtotal mixto	92%	412,239	355,810	16%	567,007	505,680	12%	464,950	414,124	12%	307,903	273,130	13%	487	458	6%
Total portafolio estabilizado	91%	849,795	759,829	12%	1,197,681	1,098,894	9%	964,664	886,647	9%	798,648	734,542	9%	393	373	6%
Propiedades en estabilización																
Grand Outlet Riviera Maya	55%	26,628	19,138	39%	47,578	36,459	30%	20,189	13,838	46%	18,170	12,454	46%	438	405	8%
Total portafolio en estabilización	55%	26,628	19,138	39%	47,578	36,459	30%	20,189	13,838	46%	18,170	12,454	46%	438	405	8%
Total portafolio en operación	89%	876,422	778,968	13%	1,245,260	1,135,353	10%	984,853	900,484	9%	816,819	746,996	9%	395	374	6%
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(1,773)	(6,494)	(73%)	(1,773)	(6,494)	(73%)	(682)	(6,096)	(89%)	-	-	-
Total portafolio	89%	876,422	778,968	13%	1,243,487	1,128,859	10%	983,081	893,991	10%	816,136	740,900	10%	395	374	6%

"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	2T25	2T24
Renta fija	70.5%	69.2%
Renta variable	2.1%	3.4%
Premios (guantes)	0.7%	0.9%
Estacionamiento	4.6%	5.0%
Mantenimiento y publicidad	14.5%	14.8%
Servicios y otros	7.6%	6.7%
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 2T25, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,946 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	30.8%	17.8%
Vestimenta dama y caballero	15.3%	17.1%
Restaurantes	8.8%	14.8%
Vestimenta y calzado deportivo	5.0%	7.7%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.4%	6.8%
Comida rápida	2.9%	6.4%
Tiendas departamentales	12.8%	5.1%
Salud y belleza	2.0%	4.4%
Telefonía celular y comunicaciones	2.0%	4.2%
Hogar y decoración	3.5%	3.9%
Servicios	2.9%	3.8%
Otros	3.1%	2.8%
Tiendas de autoservicio	4.6%	2.1%
Calzado dama y caballero	1.0%	2.0%
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:

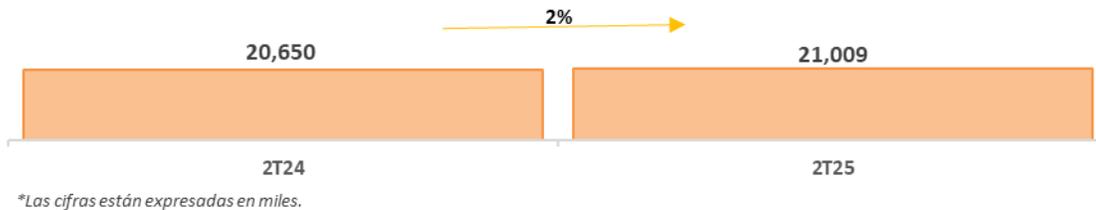
Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	3.2%
Cinemex	2.0%
Grupo Axo	1.6%
El Palacio de Hierro	1.5%
Mastercard	1.3%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.2%
Kavak	1.1%
Grupo Alsea	1.0%
Procter & Gamble	0.8%
Total	15.0%



Número de visitantes

Durante el 2T25, la afluencia en los centros comerciales del portafolio en operación registró 21 millones de visitantes, un incremento de 2% comparado con el mismo periodo del año anterior.

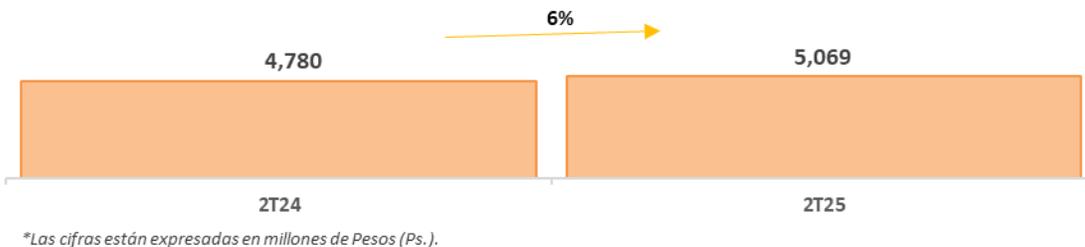
Afluencia de visitantes en centros comerciales



Ventas de arrendatarios

Durante el 2T25, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 5,069 millones, un incremento de 6% comparado con el 2T24.

Ventas de arrendatarios

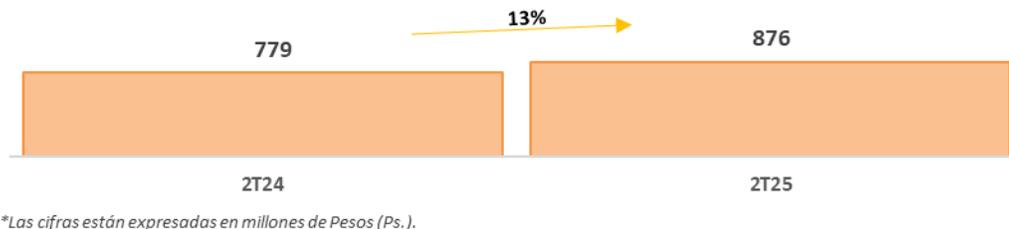


Ingreso por renta fija

Al término del 2T25, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 395.

Los ingresos por renta fija de las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 876 millones en el 2T25, mismos que fueron superiores en 13% comparado con el 2T24. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 73% en pesos mexicanos y 27% 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 2T25:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2025	235	80,186 m ²	10.2%
2026	357	111,097 m ²	14.2%
2027	506	166,501 m ²	21.2%
2028	372	126,115 m ²	16.1%
2029	234	100,707 m ²	12.8%
+ 2030	242	199,565 m ²	25.4%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2025 se concentra un vencimiento de contratos de 10% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de junio 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 2T25:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2025	214	69,088 m ²	11.5%
2026	314	92,211 m ²	15.4%
2027	441	116,459 m ²	19.4%
2028	336	94,088 m ²	15.7%
2029	205	75,967 m ²	12.7%
+ 2030	199	152,273 m ²	25.4%
Total Comercial	1,709	600,086 m²	100%
2025	21	11,097 m ²	6.0%
2026	43	18,886 m ²	10.3%
2027	65	50,042 m ²	27.2%
2028	36	32,027 m ²	17.4%
2029	29	24,740 m ²	13.4%
+ 2030	43	47,293 m ²	25.7%
Total Oficinas	237	184,085 m²	100%



Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 2T25 y 6M25:

Propiedades	1T25		2T25		6M25	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
La Isla Mérida	3	1,502	12	4,407	15	5,909
Paseo Interlomas	8	2,208	9	3,008	17	5,216
Explanada Pachuca	1	106	9	3,366	10	3,472
Paseo Querétaro	5	404	5	2,923	10	3,327
Grand Outlet Cuernavaca	3	548	8	1,174	11	1,722
Paseo Arcos Bosques	2	333	6	1,093	8	1,426
Masaryk 111	1	572	1	477	2	1,049
Forum Culiacán	2	263	4	627	6	890
Forum Buenavista	4	702	2	109	6	811
Capital Reforma	2	734	-	-	2	734
Explanada Puebla	2	157	4	396	6	553
Explanada Culiacán	2	42	8	498	10	540
City Walk	1	257	-	-	1	257
Total portafolio estabilizado	36	7,826	68	18,079	104	25,905
Galerías Metepec II	13	9,645	8	2,928	21	12,573
Grand Outlet Riviera Maya	1	852	4	478	5	1,330
Total portafolio en estabilización	14	10,497	12	3,406	26	13,903
Total portafolio en operación	50	18,323	80	21,485	130	39,808



Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2025	Diciembre 2024	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	83,275	400,806	(79%)
Efectivo restringido	272,240	115,797	135%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	988,014	923,868	7%
Inventarios inmobiliarios	508,058	614,240	(17%)
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	2,444,830	2,430,877	0.6%
Anticipo para desarrollo de proyectos	166,156	178,542	(7%)
Partes relacionadas	900,438	720,212	25%
Total activo circulante	5,363,011	5,384,342	(0.4%)
Activo no circulante			
Efectivo restringido	296,211	373,732	(21%)
Propiedades de inversión	67,856,959	66,850,159	2%
Inmuebles, mobiliario y transporte - neto	364,874	431,532	(15%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	662,315	663,342	(0.2%)
Impuestos a la utilidad diferidos	2,855,910	2,855,910	0%
Derechos de uso de terrenos	489,952	499,559	(2%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	213,816	197,210	8%
Total activo no circulante	72,740,037	71,871,444	1%
Total activo	78,103,048	77,255,786	1%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Proveedores	520,317	542,293	(4%)
Provisiones	402,165	748,973	(46%)
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	5,721,310	1,121,849	410%
Porción circulante de certificados bursátiles	14,751	12,937	14%
Porción circulante de rentas, depósitos en garantía, premios y anticipos	1,279,197	1,284,053	(0.4%)
Partes relacionadas	131,912	129,225	2%
Porción circulante por arrendamiento	73,924	74,034	(0.1%)
Impuesto por pagar	1,835,726	1,848,103	(0.7%)
Total pasivo circulante	9,979,302	5,761,467	73%
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,644,745	20,162,049	(27%)
Certificados bursátiles	3,619,000	3,432,700	5%
Provisión y beneficios a los empleados	54,407	57,789	(6%)
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	795,263	797,951	(0.3%)
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	880,123	809,363	9%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Impuestos a la utilidad diferidos	11,826,867	11,483,758	3%
Total pasivo no circulante	32,329,613	37,252,818	(13%)
Total pasivo	42,308,915	43,014,285	(2%)
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	19,881,334	18,594,056	7%
Capital contable de la participación controladora	29,831,154	28,543,876	5%
Participación no controladora	5,962,979	5,697,625	5%
Total del capital contable	35,794,133	34,241,501	5%
Total pasivo y capital contable	78,103,048	77,255,786	1%



Estado consolidado de resultados integrales

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T25	2T24	Variación
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	992,398	897,634	11%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	178,175	161,953	10%
Ingresos por servicios de inmuebles propios e inmobiliarios	151,974	139,309	9%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(7,452)	(21,494)	(65%)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(190)	(575)	(67%)
Total ingresos de operación	1,314,905	1,176,827	12%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	18,220	35	51,957%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	-	77,048	(100%)
Total otros ingresos de operación	18,220	77,083	(76%)
Total Ingresos	1,333,125	1,253,910	6%
Costo por ejecución de obra a terceros	(11,433)	(43)	26,488%
Costo por venta de inventario inmobiliario	-	(80,867)	100%
Total costos	(11,433)	(80,910)	(86%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(353,473)	(306,003)	16%
Gastos por servicios de administración	(75,628)	(60,572)	25%
Amortización y depreciación	(37,108)	(26,861)	38%
Otros ingresos (gastos) Netos	21,071	12,902	63%
Total de gastos	(445,138)	(380,534)	17%
Total de costos y gastos	(456,571)	(461,444)	(1%)
Utilidad de operación antes de valuación	876,554	792,466	11%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	437,897	572,576	(24%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	10,813	15,947	(32%)
Utilidad de operación	1,325,264	1,380,989	(4%)
Ingresos financieros	14,688	24,125	(39%)
Gastos financieros	(562,058)	(777,034)	(28%)
Efecto Cambiario neto	455,479	(563,675)	181%
Costo financiero - neto	(91,891)	(1,316,584)	(93%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,233,373	64,405	1,815%
Impuestos a la utilidad diferida	(175,673)	(221,510)	(21%)
Utilidad neta consolidada	1,057,700	(157,105)	773%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	863,112	(179,895)	580%
Participación no controladora	194,588	22,790	754%
	1,057,700	(157,105)	773%



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 junio de 2025 y 30 de junio de 2024.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Conciliación NOI - EBITDA	2T25	2T24	Variación
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	876,554	792,466	11%
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	18,220	35	51,957%
Otros ingresos (gastos)	21,071	12,902	63%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ³	17,883	9,976	79%
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	11,433	43	26,488%
Amortización y depreciación	37,108	26,861	38%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ³	35,821	32,198	11%
EBITDA	903,741	828,654	9%
Menos			
Gasto corporativo	(79,339)	(61,517)	29%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	0	(3,819)	100%
NOI	983,081	893,991	10%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	166,944	153,091	9%
NOI proporcional ajustado	816,136	740,900	10%
Más			
Gasto corporativo	(79,339)	(61,517)	29%
Utilidad de inventario inmobiliario ²	0	(3,819)	100%
EBITDA proporcional ajustado	736,797	675,564	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.

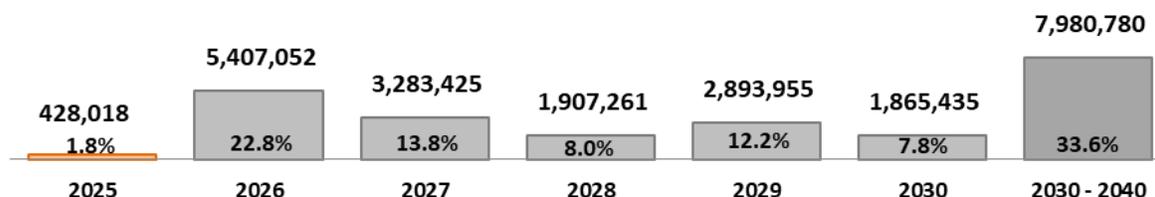
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.

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	2T25	1T25	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	Ps. 23,765,926	Ps. 24,473,159	(3%)
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	Ps. 17,401,134	Ps. 17,578,562	(1%)
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	Usd. 336,890	Usd. 339,331	(0.7%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	Ps. 21,432,016	Ps. 22,028,994	(3%)
Relación Préstamo Valor ²	30.7%	32.0%	(4%)
% En moneda local (Ps.)	73.2%	71.8%	2%
% En moneda extranjera (Dllos.)	26.8%	28.2%	(5%)

* 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	09-dic-40	2,991,600,000	-	11.81%	-	100%	2,991,600,000	-
Paseo Arcos Bosques	01-jun-26	-	144,993,587	SOFR 1M	3.46448	50%	-	72,496,793
Capital Reforma	01-jun-26	-	99,021,229	SOFR 1M	2.46448	100%	-	99,021,229
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,928,485,869	-	TIIE 28D	2.25	50%	964,242,934	-
Grand Outlet Riviera Maya	18-jun-36	1,219,790,975	-	TIIE 91D	3.00	100%	1,219,790,975	-
Explanada Culiacán	10-jul-29	434,129,198	-	TIIE 28D	4.00	100%	434,129,198	-
Grupo GICSA	04-ago-25	100,000,000	-	18.5%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	10-mar-26	100,000,000	-	TIIE 28D	7.25	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	29-jun-26	100,000,000	-	19%	-	100%	100,000,000	-
Subtotal créditos bancarios		6,874,006,041	244,014,816			80%	5,909,763,107	171,518,023
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,687,000,000	-	9.50%	-	100%	6,687,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	92,875,000	4.80%	-	100%	-	92,875,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	398,415,175	-	9.90%	-	100%	398,415,175	-
Subtotal colocaciones internacionales		7,085,415,175	92,875,000			100%	7,085,415,175	92,875,000
GICSA 19	24-mar-27	1,841,151,815	-	8.00%	-	100%	1,841,151,815	-
GICSA 17	08-dic-28	985,070,679	-	9.00%	-	100%	985,070,679	-
GICSA 15	01-dic-27	615,490,369	-	9.00%	-	100%	615,490,369	-
Subtotal certificados bursátiles		3,441,712,862	-			100%	3,441,712,862	-
Deuda consolidada total		17,401,134,079	336,889,816			90%	16,436,891,144	264,393,022
Total ajustes por valuación contable		292,975,728	(3,127,900)	-	-	98%	287,063,820	(3,447,798)
Deuda financiera consolidada total		17,694,109,806	333,761,916			90%	16,723,954,964	260,945,224

GICSA cerró el 2T25 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 24,000 millones y un total de activos de Ps. 78,103 millones y en consecuencia un LTV de 31%. 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 2T25, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 83 millones, lo que representa un decremento de 79% comparado con los Ps. 401 millones al cierre del 2024. La variación fue generada principalmente por el pago de finiquitos para concluir las propiedades en desarrollo.

Inventarios inmobiliarios.

Al 2T25, el saldo a corto plazo fue de 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.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

Al 2T25, el saldo fue de Ps. 988 millones, lo que representa un incremento de 7% 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.

Propiedades de inversión.

Al 2T25, el saldo fue de Ps. 67,857 millones, lo que representa un incremento de 2% comparado con los Ps. 66,850 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.

Inmuebles, mobiliario y transporte - neto.

Al 2T25, el saldo fue de Ps. 365 millones, lo que representa un decremento de 15% comparado con los Ps. 432 millones al cierre del 2024, principalmente por la depreciación del periodo.

Principales Rubros del Pasivo

Provisiones.

Al 2T25, el saldo fue de Ps. 402 millones, lo que representa un decremento de 46% 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 2T25, el saldo a corto y largo plazo fue de Ps. 20,366 millones, lo que representa un decremento de 4% comparado con los Ps. 21,284 millones al cierre del 2024, esto principalmente por la apreciación de 8% del peso frente al dólar.

Por otra parte, los préstamos bancarios a corto plazo ascendieron a Ps. 5,721 millones al 2T25, 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 2T25, el saldo fue de Ps. 880 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.



Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 2T25, el saldo fue de Ps. 1,315 millones, lo que representa un incremento de 12% comparado con los Ps. 1,177 millones del 2T24. 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 2T25, el saldo fue de Ps. 18 millones, lo que representa un decremento de 76% comparado con los Ps. 77 millones del 2T24, el cual fue generado por que no se tuvo reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Costos y gastos.

1. Al cierre del 2T25, el costo fue de Ps. 11 millones, lo que representa una reducción del 86% respecto al 2T24, atribuible a un menor reconocimiento de costos en el proyecto residencial Cero5Cien.
2. Por otro lado, los gastos aumentaron un 17% respecto al 2T24, 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.

Gastos financieros.

Al 2T25, los gastos financieros fueron de Ps. 562 millones, lo que representa una disminución de Ps. 215 millones (28%), comparado con los Ps. 777 millones del 2T24. 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 2T25, el efecto cambiario neto fue positivo por Ps. 455 millones, lo que representa un incremento de 181% comparado con la pérdida de Ps. 564 millones del 2T24. 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 Segundo Trimestre 2025***

Viernes 25 de julio 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 Obregon	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodriguez@signumreseach.com

Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 30 de junio 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 967,618 m² y un ABR proporcional de 827,394 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.