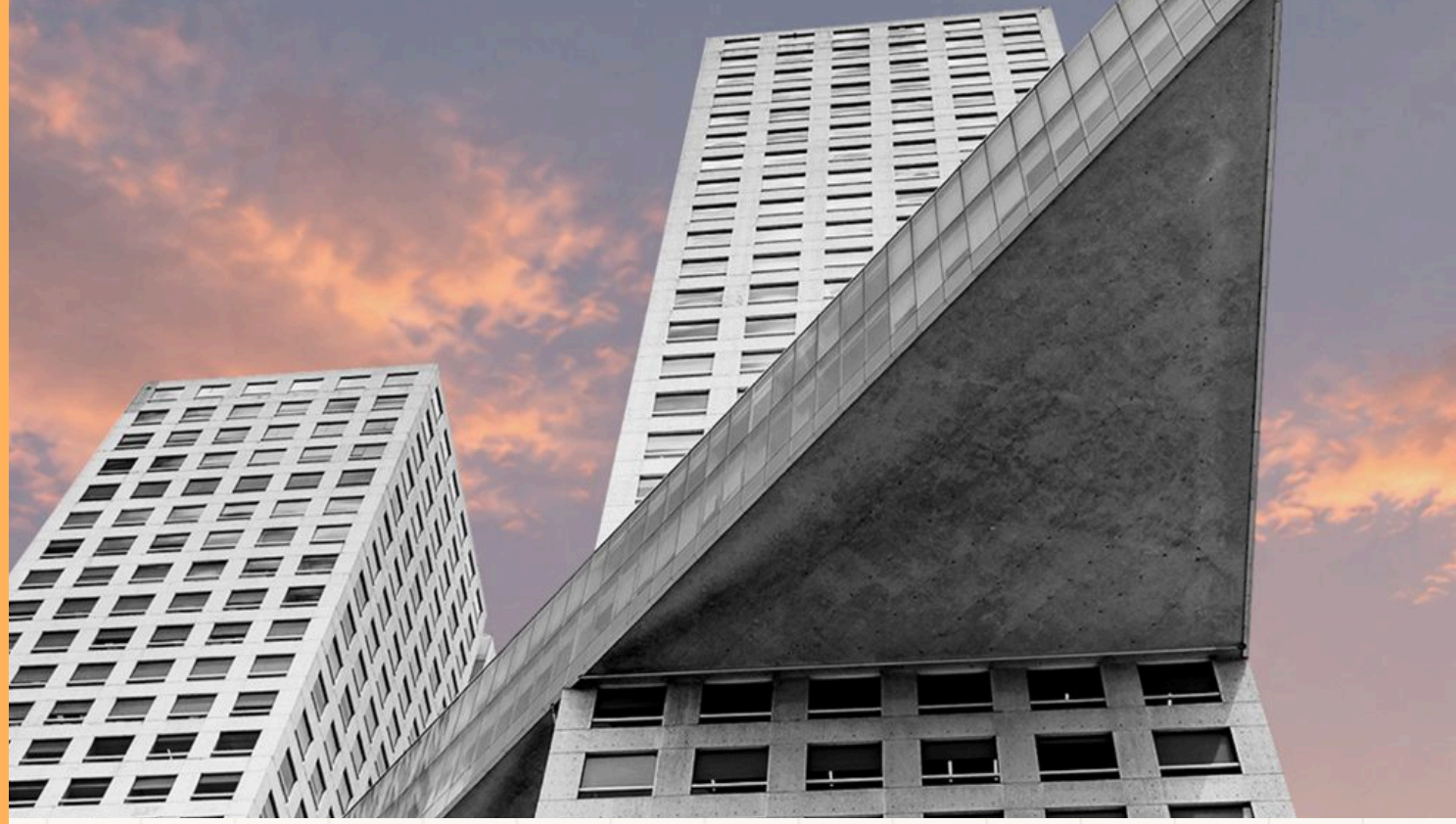
GICSA

3T
26



BMV: GICSA B · 22 de octubre de 2026

Reporte de resultados del tercer trimestre 2026

Contacto de relación con inversionistas

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

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

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

Reporte 3T26

Contenido

	Sección	Página
01	Lo más relevante del trimestre	3
02	Mensaje del director general	5
03	Portafolio e indicadores clave	6
04	Resultados del portafolio	10
05	Proyectos de expansión y remodelación	15
06	Perfil de deuda	16
07	Estados financieros y análisis	18
08	Eventos relevantes y hechos posteriores	22
09	Conferencia, descripción y avisos	23
10	Glosario de términos y definiciones	24



01 Lo más relevante del trimestre

Ciudad de México, México, a 22 de octubre 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 tercer trimestre ("3T26") y de los nueve meses ("9M26") del periodo concluido el 30 de septiembre de 2026. 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 pesos mexicanos (Ps.) a menos 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.

GICSA redujo 19% su deuda a Ps. 19,121 millones

Indicadores clave del trimestre · 3T26

Ingreso total

Ps. 1,337 millones

▲ 8% vs. 3T25

NOI consolidado

Ps. 1,060 millones

▲ 9% vs. 3T25 · margen 80%

EBITDA consolidado

Ps. 948 millones

▲ 6% vs. 3T25

Deuda consolidada

Ps. 19,121 millones

▼ 19% vs. 3T25

Indicadores de endeudamiento

Índice de endeudamiento (LTV)

25 %

▼ 465 pb vs. 3T25

Deuda neta / EBITDA

4.7 x

UDM · ▼ 1.6x vs. 3T25

Ocupación del portafolio

92 %

▲ 238 pb vs. 3T25

Hechos destacados del trimestre

Venta de Galerías Metepec II y liquidación total de certificados bursátiles

En julio de 2026 formalizamos la venta de nuestra participación en Galerías Metepec II y aplicamos los recursos a liquidar las emisiones GICSA 15, 17 y 19 por Ps. 2,201 millones.

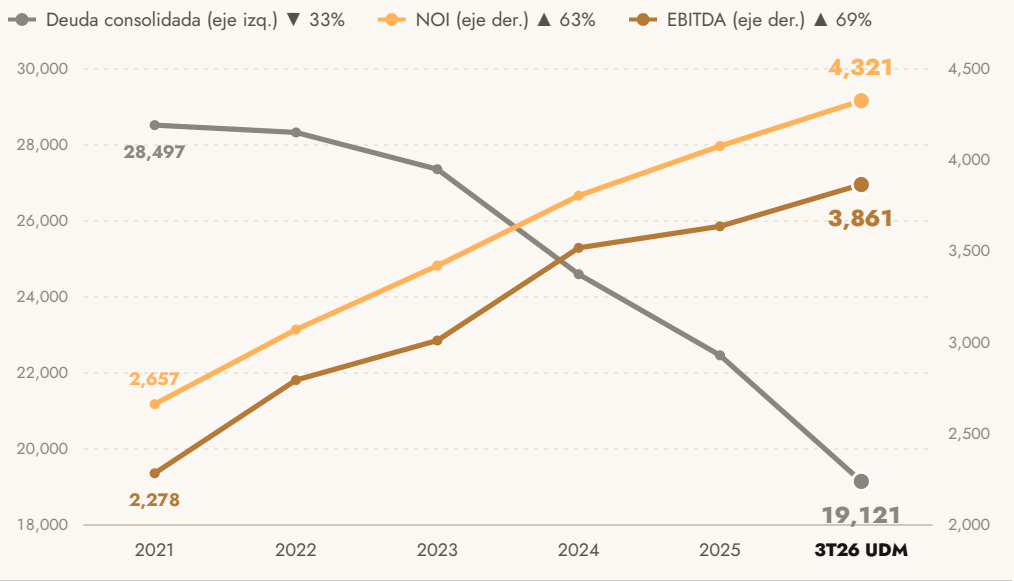
Calificaciones crediticias

En octubre de 2026, Fitch Ratings asignó A-(mex) con perspectiva estable. PCR Verum subió la calificación a BBB/M y S&P a mxBB-, ambas con perspectiva positiva.

Mejora continua en indicadores en los últimos años

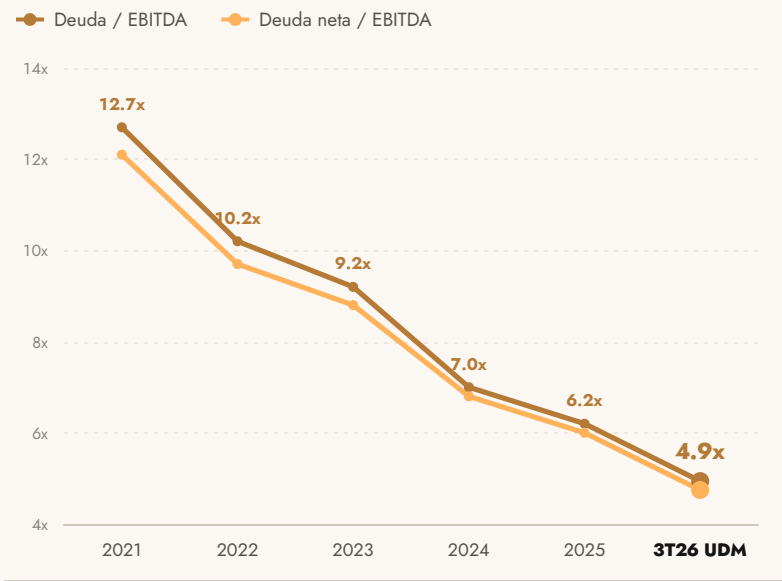
Deuda consolidada vs. NOI y EBITDA

UDM · Ps. millones



Apalancamiento

UDM · veces



Indicadores 2021 vs. 3T26

Indicador	2021	3T26 UDM	Δ% 3T26 vs. 2021
Tasa de ocupación	79%	92%	1,298 pb
NOI (Ps. millones)	2,657	4,321	63%
EBITDA (Ps. millones)	2,278	3,861	69%
Deuda consolidada (Ps. millones)	28,497	19,121	(33%)
Índice de endeudamiento (LTV)	38%	25%	(1,282 pb)
Cobertura de intereses (x)	1.5x	2.0x	0.5x
Deuda neta / EBITDA (x)	12.1x	4.7x	(7.4x)

Estimados inversionistas,

Durante el tercer trimestre de 2026 concluimos la secuencia de operaciones que hemos venido anunciando desde años atrás, la cual tenía un solo objetivo: fortalecer la estructura financiera de la Compañía.

En este trimestre, formalizamos la venta de nuestra participación en Galerías Metepec II y aplicamos los recursos a liquidar en su totalidad nuestras tres emisiones de certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 por Ps. 2,201 millones. Asimismo, liquidamos anticipadamente dos créditos corporativos por Ps. 200 millones y, en el primer semestre, refinanciamos los créditos bancarios de Capital Reforma y Paseo Arcos Bosques. Con estas acciones no tenemos vencimientos hasta 2029. Además, nuestros indicadores de deuda se encuentran en las mejores condiciones de los últimos 10 años.

Al 30 de septiembre de 2026, la deuda consolidada se ubicó en Ps. 19,121 millones, 19% menos que hace un año, y el índice de endeudamiento (LTV) en 25%, 465 pb por debajo del 3T25. Asimismo, mejoraron nuestras calificaciones crediticias: en octubre incorporamos la calificación de Fitch Ratings, que nos asignó A-(mex) con perspectiva estable; en septiembre PCR Verum subió nuestra calificación a BBB/M y en julio S&P a mxBB-, ambas con perspectiva positiva.

Hacia adelante, seguiremos mejorando nuestros indicadores financieros y las condiciones de nuestros financiamientos e impulsando la ocupación, los ingresos y la rentabilidad de nuestras propiedades.

En cuanto a la operación, el ingreso total creció 8%, a Ps. 1,337 millones; el NOI 9%, a Ps. 1,060 millones, y el EBITDA 6%, a Ps. 948 millones. La afluencia fue de 22 millones de visitantes (+4%), las ventas de nuestros arrendatarios crecieron 6%, a Ps. 5,784 millones, y la ocupación cerró en 92%, 238 pb por arriba del 3T25.

A partir de este trimestre, y para contribuir a un mejor entendimiento de nuestra situación operativa y financiera, rediseñamos la presentación de nuestro reporte e incorporamos métricas más detalladas que, estamos seguros, brindarán mejor información a nuestros inversionistas.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

03 Modelo GICSA

El modelo de GICSA integra la **captura de valor a lo largo de todo el ciclo** de negocio, en proyectos propios y de terceros, y genera ingresos adicionales por la prestación de servicios inmobiliarios.

Los tres pilares del negocio

1

Portafolio en operación.
17 propiedades que generan un flujo de efectivo sólido y continuo, con 959,811 m² de área bruta rentable, en las que GICSA tiene una participación de 85%.

2

Portafolio en desarrollo y por desarrollar.
Consolida las bases del crecimiento futuro de la Compañía.

3

Empresas de servicio.
Cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, aportan calidad y eficiencia operativa, y son propiedad de GICSA al 100%.

Diferenciador de estructura

GICSA es una sociedad anónima bursátil autoadministrada. No existe un asesor ni un administrador externo que cobre comisión sobre activos o sobre resultados.

Las empresas de servicio que cubren el ciclo de desarrollo son propiedad de la Compañía al 100%. El modelo elimina la fuga de comisiones y maximiza el retorno que llega al accionista.

Propiedades en operación	ABR total	Participación en el ABR	Presencia nacional
17	959,811 m²	85%	9 estados y CDMX



Fórum Buenavista · Ciudad de México

03 Distribución geográfica del portafolio



El portafolio en operación se conforma por 17 propiedades con 959,811 m² de área bruta rentable, ubicadas en la Ciudad de México y su zona metropolitana, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Riviera Maya, Culiacán y Coatzacoalcos. El área bruta rentable se compone de la siguiente manera: 63.3% corresponde a propiedades de uso comercial, 34.3% a propiedades de uso mixto (14.9% uso comercial y 19.4% oficinas) y 2.4% a oficinas.

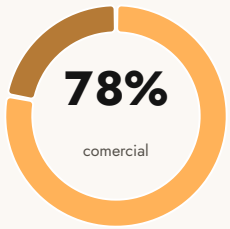
Propiedades en operación	**17**
Presencia nacional	**9 estados y CDMX**
ABR total	**959,811 m²**
Tasa de ocupación	**92%**
Visitantes del trimestre	**22 millones**

Propiedades por ubicación

1. **Culiacán, Sin.**
   Fórum Culiacán · Explanada Culiacán
2. **Querétaro, Qro.**
   Paseo Querétaro
3. **Pachuca, Hgo.**
   Explanada Pachuca
4. **Ciudad de México y zona metropolitana**
   City Walk · Fórum Buenavista · Capital Reforma · Masaryk 111 · Masaryk 169 · Paseo Arcos Bosques · Paseo Interlomas · Torre E3
5. **Cuernavaca, Mor.**
   Grand Outlet Cuernavaca
6. **Cholula, Pue.**
   Explanada Puebla
7. **Coatzacoalcos, Ver.**
   Fórum Coatzacoalcos
8. **Mérida, Yuc.**
   La Isla Mérida
9. **Riviera Maya, Q. Roo**
   Grand Outlet Riviera Maya

ABR por uso

% del ABR



- Comercial 78%
- Oficinas 22%

Ingresos por moneda

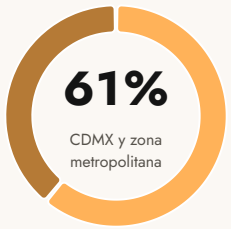
% de ingresos



- Pesos 83%
- Dólares 17%

Por ubicación

% de ingresos



- CDMX y zona metropolitana 61%
- Resto del país 39%

03 Resumen de indicadores

Indicadores operativos

Concepto	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs. 2T26	Δ% 3T26 vs. 3T25
Área bruta rentable (m^2)	959,811	1,023,395	967,244	(6%)	(0.8%)
Área bruta rentable proporcional (m^2)	819,116	855,756	827,463	(4%)	(1%)
Participación en el área bruta rentable	85%	84%	86%	172 pb	(21 pb)
Tasa de ocupación	92%	91%	89%	77 pb	238 pb
Duración promedio remanente de contratos (años)	3.1	3.1	3.1	(0.3%)	(2%)
Lease spread (acumulado)	11%	10%	4%	40 pb	703 pb
Tasa de retención (acumulado)	97%	98%	97%	(49 pb)	(17 pb)
Visitantes (millones)	22	24	21	(6%)	4%
Ventas de arrendatarios (Ps. millones)	5,784	5,382	5,432	7%	6%
Costo de ocupación (acumulado)	10%	10%	9%	3 pb	60 pb

Indicadores financieros

Cifras en miles de pesos

Concepto	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs. 2T26	Δ% 3T26 vs. 3T25	9M26	9M25	Δ% 9M26 vs. 9M25
Ingreso total de las propiedades	1,337,094	1,383,825	1,239,078	(3%)	8%	4,105,438	3,761,234	9%
Ingreso operativo neto (NOI)	1,060,282	1,085,391	976,771	(2%)	9%	3,251,698	3,002,983	8%
NOI proporcional GICSA	872,852	874,339	806,588	(0.2%)	8%	2,648,875	2,490,938	6%
Margen NOI	80%	78%	79%	157 pb	117 pb	80%	80%	16 pb
EBITDA	947,573	982,523	895,436	(4%)	6%	2,960,174	2,730,967	8%
EBITDA proporcional GICSA	760,143	771,471	725,252	(1%)	5%	2,357,352	2,218,922	6%
Deuda consolidada total	19,121,459	21,544,969	23,462,018	(11%)	(19%)	19,121,459	23,462,018	(19%)
Deuda consolidada proporcional	16,833,436	19,277,334	21,171,262	(13%)	(20%)	16,833,436	21,171,262	(20%)
Índice de endeudamiento (LTV)	25%	28%	30%	(209 pb)	(465 pb)	25%	30%	(465 pb)

03 Propiedades del portafolio

GICSA

Propiedades del portafolio en operación · cifras al 30 de septiembre de 2026

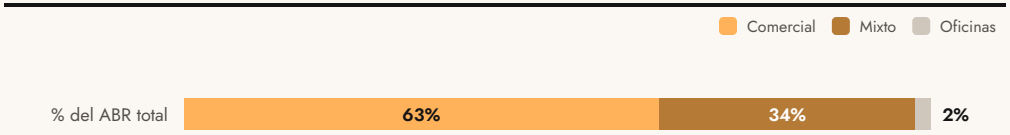
Propiedad	Ubicación	Año de apertura	ABR 3T26 (m²)	Participación	ABR proporcional 3T26 (m²)	% del ABR
Uso comercial						
Fórum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,982	100%	94,982	10%
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	78,290	100%	78,290	8%
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,616	100%	72,616	8%
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	69,170	100%	69,170	7%
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,936	100%	57,936	6%
Grand Outlet Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	48,923	100%	48,923	5%
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	45,680	100%	45,680	5%
Fórum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,444	100%	43,444	5%
Fórum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,787	50%	16,393	3%
City Walk	Ciudad de México	2010	3,692	100%	3,692	0.4%
Subtotal comercial			**547,519**	**97%**	**531,126**	**57%**
Uso oficinas						
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%
Subtotal oficinas			**23,257**	**100%**	**23,257**	**2%**
Uso mixto						
Paseo Interlomas	Huixquilucan, Edo. Méx.	2011	142,907	50%	71,453	15%
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,702	50%	46,851	10%
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,704	100%	60,704	6%
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,312	100%	26,312	3%
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	0.6%
Subtotal mixto			**329,062**	**64%**	**210,758**	**34%**
Total portafolio estabilizado			**899,839**	**85%**	**765,141**	**94%**
Propiedades en estabilización						
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo	2024	59,972	90%	53,975	6%
Total portafolio en estabilización			**59,972**	**90%**	**53,975**	**6%**
Total portafolio en operación			**959,811**	**85%**	**819,116**	**100%**

Composición del área bruta rentable por uso

Uso	Propiedades	% del ABR total	% de los ingresos
Propiedades de uso comercial	11	63%	52%
Propiedades de uso mixto	5	34%	45%
Propiedades de oficinas	1	2%	3%

ABR por uso de propiedad

% del total



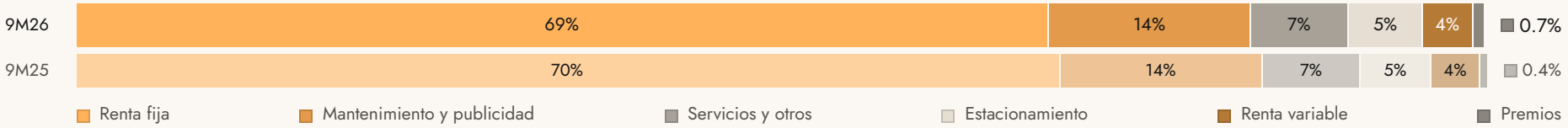
04 Desempeño por propiedad

Indicadores financieros · 3T26 vs. 3T25 · cifras en miles de pesos

	Ocupación	Ingresos totales			NOI			NOI proporcional		
Propiedad	**3T26**	**3T26**	**3T25**	**Δ%**	**3T26**	**3T25**	**Δ%**	**3T26**	**3T25**	**Δ%**
Uso comercial										
Fórum Buenavista	98%	171,939	158,305	9%	154,041	140,395	10%	154,041	140,395	10%
Fórum Culiacán	97%	87,905	79,967	10%	75,812	68,597	11%	75,812	68,597	11%
Paseo Querétaro	96%	85,985	74,636	15%	67,050	57,429	17%	67,050	57,429	17%
Explanada Puebla	97%	61,433	55,923	10%	49,062	46,227	6%	49,062	46,227	6%
Grand Outlet Cuernavaca	96%	59,938	56,529	6%	48,377	46,438	4%	48,377	46,438	4%
Explanada Pachuca	90%	52,427	48,874	7%	41,085	38,496	7%	41,085	38,496	7%
La Isla Mérida	98%	59,668	55,119	8%	39,303	34,691	13%	39,303	34,691	13%
Fórum Coatzacoalcos	84%	39,810	36,118	10%	23,194	23,356	(0.7%)	11,597	11,678	(0.7%)
Explanada Culiacán	74%	22,685	21,049	8%	9,168	9,614	(5%)	9,168	9,614	(5%)
City Walk	100%	5,209	6,899	(24%)	4,452	5,732	(22%)	4,452	5,732	(22%)
Subtotal comercial	**94%**	**647,000**	**593,419**	**9%**	**511,545**	**470,975**	**9%**	**499,948**	**459,298**	**9%**
Uso oficinas										
Torre E3	95%	43,673	36,015	21%	43,067	27,974	54%	43,067	27,974	54%
Subtotal oficinas	**95%**	**43,673**	**36,015**	**21%**	**43,067**	**27,974**	**54%**	**43,067**	**27,974**	**54%**
Uso mixto										
Paseo Interlomas	94%	219,383	192,794	14%	184,412	161,051	15%	92,206	80,526	15%
Paseo Arcos Bosques	92%	201,191	187,996	7%	164,177	152,093	8%	82,089	76,046	8%
Capital Reforma	93%	117,941	109,091	8%	90,713	88,406	3%	90,713	88,406	3%
Masaryk 111	92%	46,240	56,514	(18%)	40,000	47,193	(15%)	40,000	47,193	(15%)
Masaryk 169	100%	13,964	12,641	10%	10,987	9,745	13%	10,987	9,745	13%
Subtotal mixto	**93%**	**598,718**	**559,036**	**7%**	**490,290**	**458,488**	**7%**	**315,995**	**301,916**	**5%**
Total portafolio estabilizado	**94%**	**1,289,391**	**1,188,470**	**8%**	**1,044,902**	**957,437**	**9%**	**859,010**	**789,188**	**9%**
Propiedades en estabilización										
Grand Outlet Riviera Maya	65%	51,303	50,608	1%	18,980	19,334	(2%)	17,082	17,401	(2%)
Total portafolio en estabilización	**65%**	**51,303**	**50,608**	**1%**	**18,980**	**19,334**	**(2%)**	**17,082**	**17,401**	**(2%)**
Total portafolio en operación	**92%**	**1,340,694**	**1,239,078**	**8%**	**1,063,882**	**976,771**	**9%**	**876,092**	**806,588**	**9%**
Premios de proyectos en desarrollo	—	(3,600)	—	—	(3,600)	—	—	(3,240)	—	—
Total portafolio	**92%**	**1,337,094**	**1,239,078**	**8%**	**1,060,282**	**976,771**	**9%**	**872,852**	**806,588**	**8%**

04 Composición del ingreso y NOI por propiedad · acumulado 9M26

Composición del ingreso por concepto · % del ingreso total



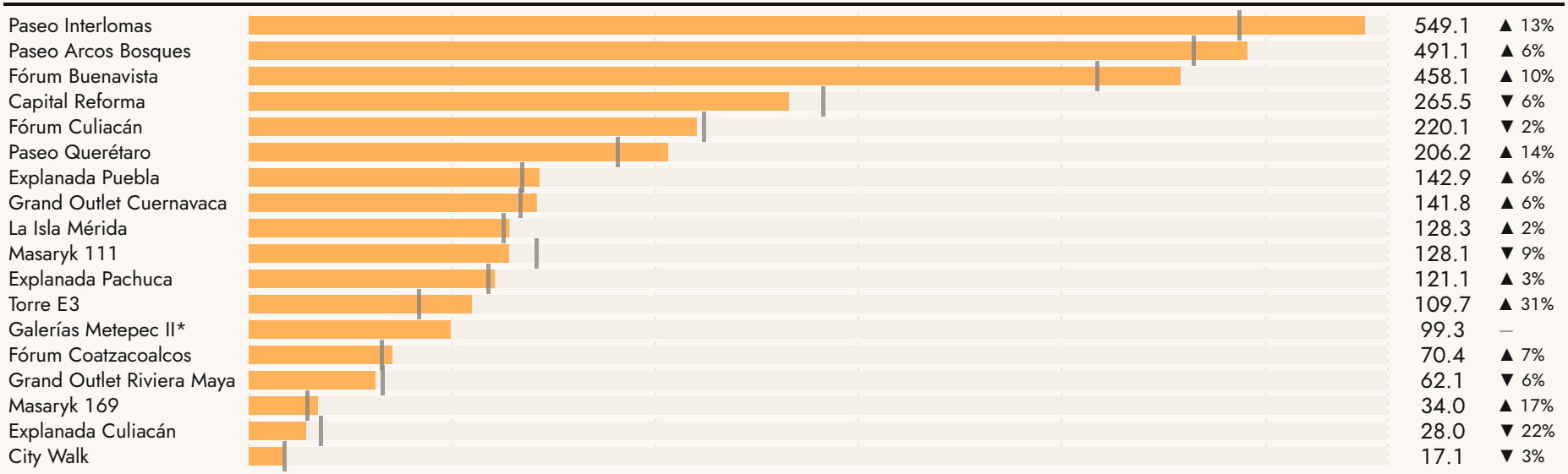
NOI total del portafolio

Ps. millones · 9M26 vs. 9M25



NOI por propiedad

Ps. millones · 9M26 vs. 9M25



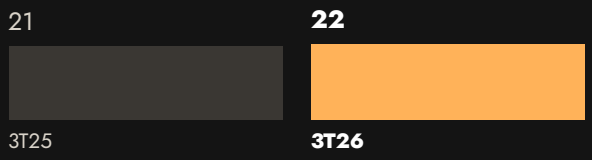
* Galerías Metepec II vendida en julio de 2026.
** El total del portafolio incluye premios de proyectos en desarrollo por Ps. (21.3) millones en 9M26 y Ps. (5.7) millones en 9M25.

Afluencia

22

millones de visitantes

▲ 4% vs. 3T25



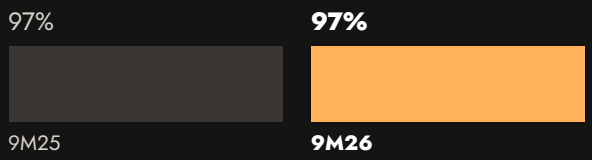
Tasa de retención

Acumulado 9M26

97%

de los m² con vencimiento retenidos

▼ 17 pb vs. 9M25



Tasa de ocupación

Portafolio total

92%

▲ 238 pb vs. 3T25

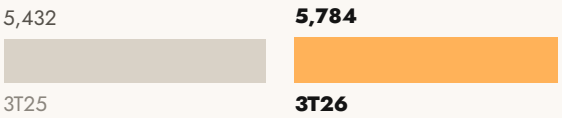


Ventas de arrendatarios[1]

Ps. millones

5,784

▲ 6% vs. 3T25



Costo de ocupación[1]

Acumulado del año · año anterior 9%

10%

▲ 60 pb vs. año anterior

Ventas mismas tiendas (same-store sales)[1]

Acumulado del año · año anterior 3%

2%

▼ 85 pb vs. año anterior

ABR que inició operaciones

m² · 28,767 en el 3T25

21,035

ABR firmado en el periodo

m² · 21,623 en el 3T25

11,275

Actividad de arrendamiento · 3T26 vs. 3T25

	Comercial			Oficinas			Total		
Concepto	**3T26**	**3T25**	**Δ%**	**3T26**	**3T25**	**Δ%**	**3T26**	**3T25**	**Δ%**
Contratos firmados	43	50	(14%)	8	9	(11%)	51	59	(14%)
ABR firmado (m²)	8,365	13,767	(39%)	2,910	7,857	(63%)	11,275	21,623	(48%)
Rentas firmadas (Ps. miles)[2]	5,247	3,740	40%	1,488	3,585	(59%)	6,734	7,325	(8%)
Contratos que iniciaron operaciones	45	70	(36%)	8	6	33%	53	76	(30%)
ABR que inició operaciones (m²)	18,828	23,026	(18%)	2,207	5,741	(62%)	21,035	28,767	(27%)
Rentas de contratos que iniciaron operaciones (Ps. miles)[2]	4,208	5,929	(29%)	1,148	2,458	(53%)	5,356	8,386	(36%)

[1] Solo centros comerciales.
[2] Renta mensual.

Composición del ingreso total · 3T26

83%
son ingresos fijos



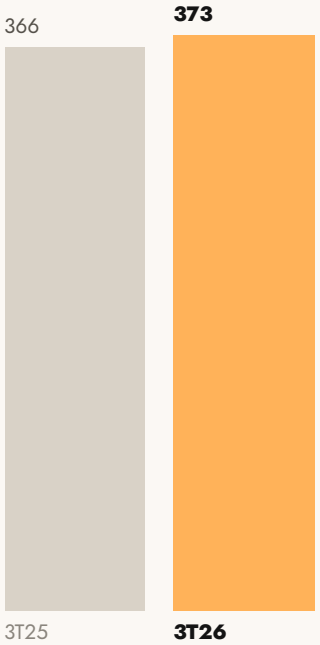
Renta fija	**69%**
Mantenimiento y publicidad	**14%**
Ingresos variables	**17%**

Renta promedio por m² por moneda
Mensual · total portafolio en operación

Pesos (Ps.)

373

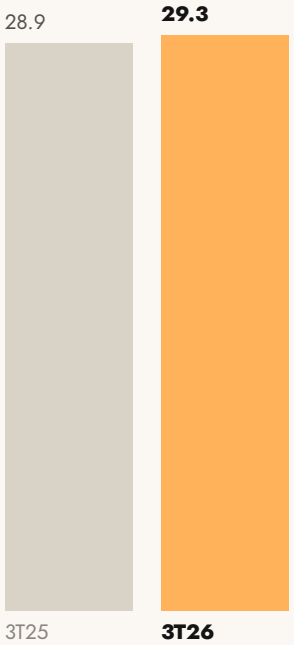
▲ 2% vs. 3T25



Dólares (US$)

29.3

▲ 1% vs. 3T25



Renta promedio por m² por moneda · 3T26 vs. 3T25

	Renta por m² 3T26		Renta por m² 3T25		Δ% 3T26 vs. 3T25	
Tipo de activo	**MXN**	**USD**	**MXN**	**USD**	**MXN**	**USD**
Centros comerciales	364	50.2	357	51.5	2%	(2%)
Oficinas	473	28.7	458	28.1	3%	2%
Total portafolio en operación	**373**	**29.3**	**366**	**28.9**	**2%**	**1%**

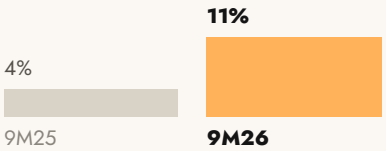
Ingresos totales por moneda · millones · 3T26 vs. 3T25

	3T26			3T25			Δ% 3T26 vs. 3T25		
Tipo de activo	**MXN**	**USD**	**Total**	**MXN**	**USD**	**Total**	**MXN**	**USD**	**Total**
Centros comerciales	980	0.8	994	890	0.7	905	10%	19%	10%
Oficinas	128	12.6	347	113	11.8	334	14%	7%	4%
Total portafolio en operación	**1,108**	**13.5**	**1,341**	**1,003**	**12.5**	**1,239**	**10%**	**8%**	**8%**

Lease spread
Acumulado 9M26

11%

▲ 703 pb vs. 9M25



Lease spread por tipo de activo · acumulado 9M26

Tipo de activo	ABR renovada (m²)	Lease spread
Centros comerciales	62,374	10%
Oficinas	14,837	14%

04 Diversificación de arrendatarios y vencimientos

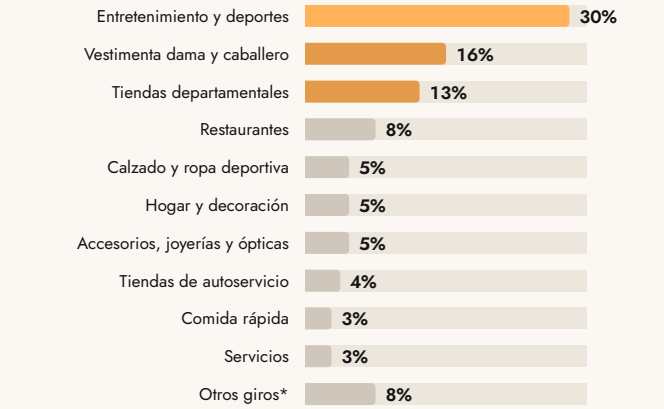
Contratos vigentes
2,013

Duración promedio remanente de contratos
3.1 años
3.1 años en el 3T25

Área con vencimiento en 2026
4%
36,147 m² en 142 contratos

Distribución de arrendatarios por giro comercial

% del área bruta rentable



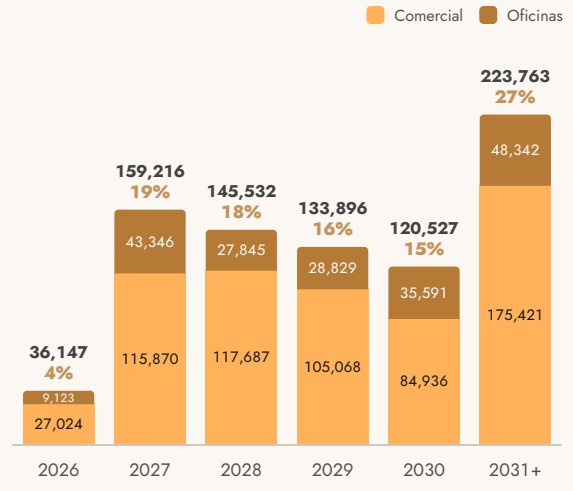
* Otros giros: salud y belleza (2.5%), telefonía celular y comunicaciones (1.9%), calzado dama y caballero (0.9%), vestimenta infantil y jugueterías (0.8%) y otros (2.2%).

Principales clientes por renta fija mensual

#	Cliente	% de la renta fija 3T26
1	Grupo Inditex	3.7%
2	Cinemex	1.9%
3	Grupo Axo	1.7%
4	Coppel	1.4%
5	El Palacio de Hierro	1.3%
6	Cinépolis	1.3%
7	Kavak	1.1%
8	Grupo Alsea	1.1%
9	Grupo Hunan	0.8%
10	Procter & Gamble	0.8%

Vencimiento de contratos por año

m² por segmento y % del ABR con contrato



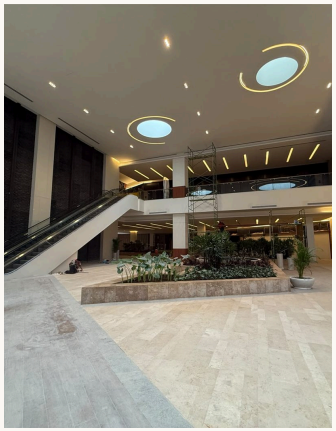
Perfil de vencimientos de contratos de arrendamiento

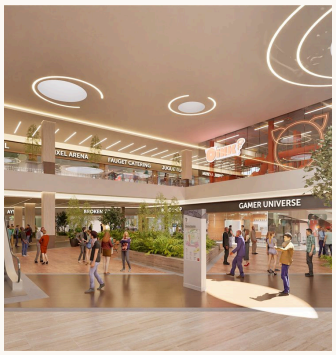
	Total			Comercial		Oficinas	
Año de vencimiento	Contratos totales	ABR total (m²)	% del ABR con contrato	Contratos comerciales	ABR comercial (m²)	Contratos oficinas	ABR oficinas (m²)
2026	142	36,147	4%	122	27,024	20	9,123
2027	498	159,216	19%	435	115,870	63	43,346
2028	461	145,532	18%	417	117,687	44	27,845
2029	375	133,896	16%	329	105,068	46	28,829
2030	262	120,527	15%	218	84,936	44	35,591
2031 y posteriores	275	223,763	27%	213	175,421	62	48,342
Total	**2,013**	**819,082**	**100%**	**1,734**	**626,005**	**279**	**193,076**

La Isla Mérida

Mérida, Yuc.







La Isla Mérida · Mérida, Yuc.

Avance de construcción **95%**

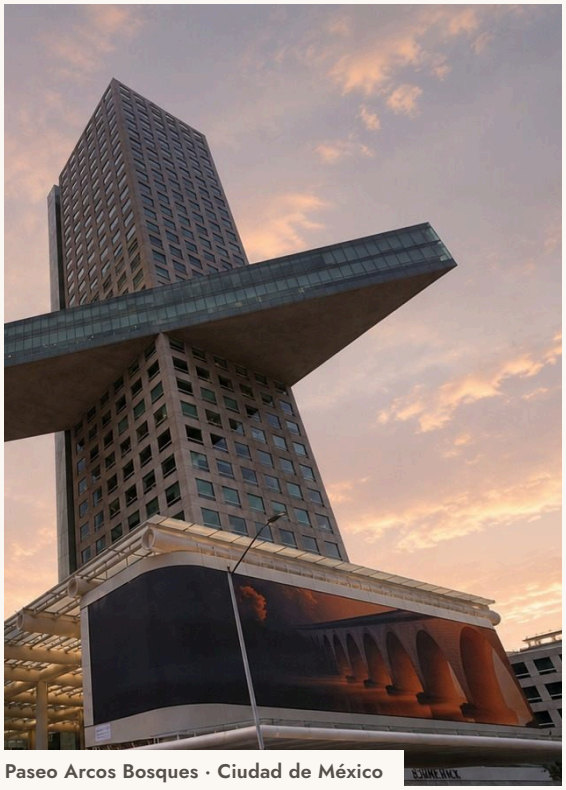
Inversión total
285
Ps. millones

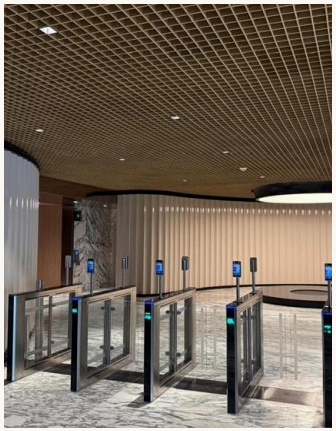
Invertido a la fecha
227
Ps. millones · 80% ejercido

Tipo de proyecto	Expansión
Fecha estimada de conclusión	noviembre de 2026
ABR que se añade	14,794 m²

Paseo Arcos Bosques

Ciudad de México







Paseo Arcos Bosques · Ciudad de México

Avance de remodelación **90%**

Inversión total
174
Ps. millones

Invertido a la fecha
149
Ps. millones · 86% ejercido

Tipo de proyecto	Remodelación mayor
Fecha estimada de conclusión	febrero de 2027

06 Perfil de deuda

Deuda consolidada 3T26

Ps. 19,121 millones

▼ **19%** vs. 3T25

Vencimientos en los próximos 24 meses

0*

*No considera amortizaciones programadas de capital.

Composición por moneda

69 / 31%

pesos / dólares

Composición por tasa

58 / 42%

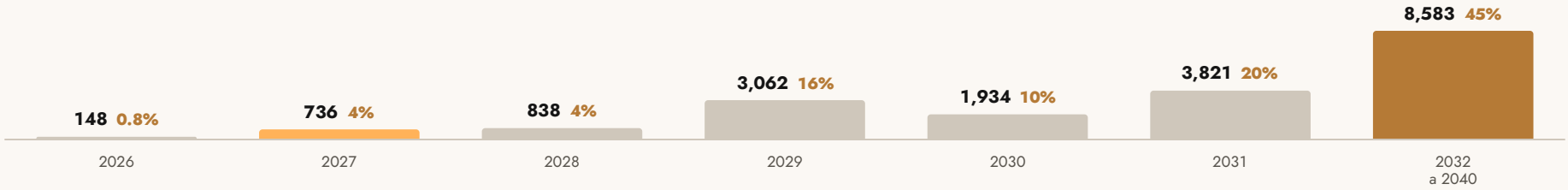
tasa fija / variable

Detalle de la deuda por instrumento al 30 de septiembre de 2026 · cifras en pesos

Acreditada o proyecto	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD	Tasa base	Margen	Participación	Saldo proporcional
Créditos bancarios							
Fórum Buenavista	07-dic-40	2,965,500,000	—	11.81% fija	—	100%	2,965,500,000
Paseo Arcos Bosques	25-mar-33	—	148,750,000	SOFR 1M	2.90	50%	74,375,000 USD
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,922,151,672	—	TIIE 28D	2.25	50%	961,075,836
Capital Reforma	02-may-31	—	100,000,000	SOFR 1M	2.46	100%	100,000,000 USD
Grand Outlet Riviera Maya	18-dic-40	1,202,765,261	—	TIIE F 28D	3.00	100%	1,202,765,261
Explanada Culiacán	10-jul-29	421,262,589	—	TIIE 28D	4.00	100%	421,262,589
Subtotal créditos bancarios		**6,511,679,521**	**248,750,000**			**79%**	**8,661,680,373**
Colocaciones internacionales							
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,250,500,000	—	9.50% fija	—	100%	6,250,500,000
Class A-1 Senior	18-dic-34	—	86,812,500	4.80% fija	—	100%	86,812,500 USD
Class A-2 Senior	18-dic-34	372,408,263	—	9.90% fija	—	100%	372,408,263
Subtotal colocaciones internacionales		**6,622,908,263**	**86,812,500**			**100%**	**8,171,756,116**
Deuda consolidada total		**13,134,587,784**	**335,562,500**			**88%**	**16,833,436,489**
Deuda consolidada total en pesos		**19,121,459,013**					**16,833,436,489**
Total ajustes por valuación contable		(46,967,629)					(40,168,559)
Deuda financiera consolidada total en pesos		**19,074,491,383**					**16,793,267,930**

Amortización de la deuda consolidada

Ps. millones



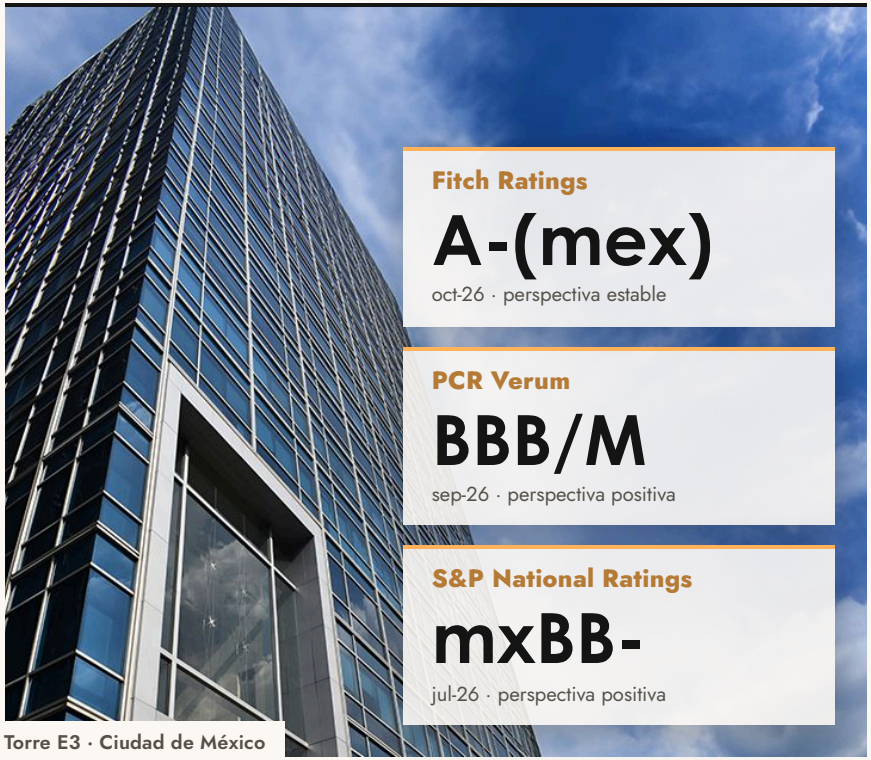
06 Cobertura, apalancamiento y costo de la deuda

GICSA

Índice de endeudamiento (LTV)	Deuda neta / EBITDA	Cobertura de intereses
25%	**4.7x**	**2.0x**
▼ **465 pb** vs. 3T25 · límite ≤ 40%	UDM · ▼ **1.6x** vs. 3T25 · límite ≤ 7.0x	UDM · ▲ **0.3x** vs. 3T25 · límite ≥ 1.5x

Indicador	3T26	2T26	3T25	Δ anual
Saldo y estructura				
Deuda consolidada total Ps. millones	**19,121**	21,545	23,462	▼ **19%**
Peso (millones)	**13,135**	15,647	17,314	▼ **24%**
Dólar (millones de US$)	**336**	338	334	▲ 0.3%
Deuda consolidada proporcional Ps. millones	**16,833**	19,277	21,171	▼ **20%**
Costo				
Costo promedio ponderado	**8.8%**	8.5%	8.7%	▲ **6 pb**
MXN	**10.0%**	9.5%	9.5%	▲ **48 pb**
USD	**6.2%**	6.0%	6.5%	▼ **37 pb**

Calificaciones crediticias



Torre E3 · Ciudad de México

Objetivos de política financiera

Indicador	3T26	2T26	3T25	Δ anual	Límite
Índice de endeudamiento (LTV)	**25%**	28%	30%	▼ **465 pb**	**≤ 40%**
Deuda neta / EBITDA	**4.7x**	5.4x	6.3x	▼ **1.6x**	**≤ 7.0x**
Cobertura de intereses	**2.0x**	1.9x	1.7x	▲ **0.3x**	**≥ 1.5x**

07 Estado de posición financiera

Cifras en miles de pesos

Activo	sep-26	dic-25	Δ% sep-26 vs. dic-25
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	298,536	207,720	44%
Efectivo restringido	155,225	224,159	(31%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	633,526	1,033,974	(39%)
Inventarios inmobiliarios	13,853	1,408	884%
Impuestos acreditables	2,124,767	2,439,827	(13%)
Anticipos para desarrollo de proyectos	160,747	173,574	(7%)
Partes relacionadas	1,185,912	1,067,522	11%
Pagos anticipados	140,766	131,667	7%
Activos disponibles para su venta	—	2,798,257	(100%)
Total activo circulante	**4,713,332**	**8,078,108**	**(42%)**
Activo no circulante			
Efectivo restringido	295,745	267,874	10%
Propiedades de inversión	65,429,939	64,335,886	2%
Mobiliario, equipo y transporte – neto	350,140	343,816	2%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	676,549	665,713	2%
Impuestos a la utilidad diferidos	2,793,084	2,793,084	—
Activos por derecho de uso	530,098	697,437	(24%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	74,463	61,263	22%
Total activo no circulante	**70,150,018**	**69,165,073**	**1%**
Total activo	**74,863,350**	**77,243,181**	**(3%)**

Pasivo y capital contable	sep-26	dic-25	Δ% sep-26 vs. dic-25
Pasivo circulante			
Porción circulante de préstamos bancarios	837,698	2,841,024	(71%)
Certificados bursátiles	—	18,783	(100%)
Pasivos por arrendamiento	73,849	72,898	1%
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	147,069	1,077,297	(86%)
Proveedores	475,557	457,094	4%
Provisiones	191,444	248,982	(23%)
Partes relacionadas por pagar	133,622	144,661	(8%)
IVA trasladado no cobrado y otros impuestos	1,749,166	1,965,749	(11%)
Total pasivo circulante	**3,608,405**	**6,826,488**	**(47%)**
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	18,236,794	16,889,182	8%
Certificados bursátiles	—	2,665,161	(100%)
Provisión y beneficios a los empleados	59,728	64,803	(8%)
Pasivos por arrendamientos	850,878	978,786	(13%)
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	543,065	638,220	(15%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	—
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	12,408,694	12,039,426	3%
Total pasivo no circulante	**32,608,367**	**33,784,786**	**(3%)**
Total pasivo	**36,216,772**	**40,611,274**	**(11%)**
Capital social	636,605	636,605	—
Recompra de acciones	(282,452)	(282,452)	—
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	—
Utilidad acumulada	22,155,871	20,049,303	11%
Capital contable de la participación controladora	**32,105,691**	**29,999,123**	**7%**
Participación no controladora	6,540,887	6,632,784	(1%)
Total del capital contable	**38,646,578**	**36,631,907**	**5%**
Total pasivo y capital contable	**74,863,350**	**77,243,181**	**(3%)**

07 Estado consolidado de resultados integrales

Cifras en miles de pesos

Concepto	3T26	3T25	Δ% 3T26 vs. 3T25	9M26	9M25	Δ% 9M26 vs. 9M25
Ingresos por arrendamiento y premios	1,045,862	1,024,576	2%	3,206,815	3,054,825	5%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	181,645	182,891	(0.7%)	558,499	537,718	4%
Ingresos por servicios de inmuebles propios e inmobiliarios	139,382	137,872	1%	466,622	428,643	9%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	—	(23,934)	(100%)	—	(41,432)	(100%)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	—	(997)	(100%)	—	(1,527)	(100%)
Total ingresos de operación	**1,366,889**	**1,320,408**	**4%**	**4,231,936**	**3,978,227**	**6%**
Ingresos por ejecución de obra a terceros	194	4,365	(96%)	2,565	61,979	(96%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	—	178,505	(100%)	—	284,706	(100%)
Total otros ingresos de operación	**194**	**182,870**	**(100%)**	**2,565**	**346,685**	**(99%)**
Otros ingresos	2,821,482	254,453	1,009%	2,857,811	270,671	956%
Total ingresos	**4,188,565**	**1,757,731**	**138%**	**7,092,312**	**4,595,583**	**54%**
Obra de terceros	(3,156)	(2,273)	39%	(5,152)	(30,671)	(83%)
Venta de inventario inmobiliario	—	(178,505)	(100%)	—	(284,706)	(100%)
Total costos	**(3,156)**	**(180,778)**	**(98%)**	**(5,152)**	**(315,377)**	**(98%)**
Gastos por operación de inmuebles propios y servicios inmobiliarios	(367,286)	(368,808)	(0.4%)	(1,107,890)	(1,055,938)	5%
Gastos por servicios de administración	(86,023)	(72,401)	19%	(238,604)	(207,579)	15%
Amortización y depreciación	(30,491)	(31,871)	(4%)	(99,116)	(102,057)	(3%)
Otros gastos	(2,382,560)	(297,559)	701%	(2,419,053)	(326,514)	641%
Total de gastos	**(2,866,360)**	**(770,639)**	**272%**	**(3,864,663)**	**(1,692,088)**	**128%**
Total de costos y gastos	**(2,869,516)**	**(951,417)**	**202%**	**(3,869,815)**	**(2,007,465)**	**93%**
Utilidad de operación antes de valuación	**1,319,049**	**806,314**	**64%**	**3,222,497**	**2,588,118**	**25%**
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	264,518	378,150	(30%)	769,910	1,234,776	(38%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	12,502	13,721	(9%)	40,823	33,399	22%
Utilidad de operación	**1,596,069**	**1,198,185**	**33%**	**4,033,230**	**3,856,293**	**5%**
Ingresos financieros	580,899	20,441	2,742%	766,679	55,252	1,288%
Gastos financieros	(671,526)	(597,989)	12%	(1,934,697)	(1,807,888)	7%
Efecto cambiario neto	(106,327)	180,795	(159%)	9,031	593,516	(98%)
Costo financiero - neto	**(196,954)**	**(396,753)**	**(50%)**	**(1,158,987)**	**(1,159,120)**	**—**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**1,399,115**	**801,432**	**75%**	**2,874,243**	**2,697,173**	**7%**
Impuestos a la utilidad diferidos	(211,962)	(15,329)	1,283%	(369,268)	(358,438)	3%
Utilidad neta consolidada	**1,187,153**	**786,103**	**51%**	**2,504,975**	**2,338,735**	**7%**
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	1,114,383	624,977	78%	2,106,568	1,912,255	10%
Participación no controladora	72,770	161,126	(55%)	398,407	426,480	(7%)

07 Conciliación NOI – EBITDA

Cifras en miles de pesos

Concepto	3T26	3T25	Δ% 3T26 vs. 3T25
Utilidad de operación antes de valuación	**1,319,049**	**806,314**	**64%**
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros	194	4,365	(96%)
Otros ingresos y gastos	428,124	(35,987)	1,290%
Gastos de Fórum Coatzacoalcos	16,616	12,762	30%
Más			
Costo por ejecución de obra de terceros	3,156	2,273	39%
Amortización y depreciación	30,491	31,871	(4%)
Ingresos de Fórum Coatzacoalcos	39,810	36,118	10%
EBITDA	**947,573**	**895,436**	**6%**
Más			
Gasto corporativo	112,709	81,336	39%
NOI	**1,060,282**	**976,771**	**9%**
Menos			
NOI atribuible a la participación no controladora	187,430	170,183	10%
NOI proporcional GICSA	**872,852**	**806,588**	**8%**
EBITDA proporcional GICSA	**760,143**	**725,252**	**5%**



Fórum Culiacán · Sinaloa

07 Análisis de las principales variaciones

Rubro	Actual	Comparativo	Variación	Explicación
Estado de posición financiera · sep-26 vs. dic-25				
Efectivo y equivalentes de efectivo	298,536	207,720	44%	Mejoras en la cobranza y recuperación de cartera frente al cierre de 2025.
Cuentas y documentos por cobrar - neto	633,526	1,033,974	(39%)	Cobro en el primer trimestre de la segunda exhibición por la venta de Paseo Coapa.
Impuestos acreditables	2,124,767	2,439,827	(13%)	Acreditamiento de impuestos y aprovechamiento de saldos a favor mediante la aplicación de los recursos provenientes de la formalización de la venta de Galerías Metepec II en el 3T26.
Activos disponibles para su venta	—	2,798,257	(100%)	La propiedad Galerías Metepec II clasificada como disponible para su venta fue vendida y liquidada en julio de 2026.
Activos por derecho de uso	530,098	697,437	(24%)	Desincorporación de Galerías Metepec II por su venta, concluida en julio de 2026.
Porción circulante de préstamos bancarios	837,698	2,841,024	(71%)	Refinanciamiento de Capital Reforma, que amplió su vencimiento a mayo de 2031.
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	147,069	1,077,297	(86%)	Devolución del depósito de seriedad, conforme a los compromisos de la venta de Galerías Metepec II, concluida en julio de 2026.
IVA trasladado no cobrado y otros impuestos	1,749,166	1,965,749	(11%)	IVA enterado por la venta de Galerías Metepec II, concluida en julio de 2026.
Certificados bursátiles	—	2,665,161	(100%)	En julio de 2026 se liquidaron en su totalidad las emisiones de certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 con los recursos de la venta de la participación de la Compañía en Galerías Metepec II.
Pasivos por arrendamiento	924,727	1,051,684	(12%)	Desincorporación de Galerías Metepec II por su venta, concluida en julio de 2026.
Estado de resultados · 3T26 vs. 3T25				
Total ingresos de operación	1,366,889	1,320,408	4%	Firma de nuevos contratos de arrendamiento y mayores ingresos por servicios de inmuebles propios.
Otros ingresos	2,821,482	254,453	1,009%	Generado por el reconocimiento de la venta de Galerías Metepec II.
Utilidad neta consolidada	1,187,153	786,103	51%	Incluye el efecto de la venta de Galerías Metepec II y el ingreso financiero por la liquidación de los certificados bursátiles, partidas no recurrentes.
Gastos financieros	(671,526)	(597,989)	12%	Mayor carga financiera por intereses provenientes de reestructuras de pasivos.
Ingresos financieros	580,899	20,441	2,742%	Efecto financiero de la aplicación de los pagos para la liquidación de los certificados bursátiles.
Efecto cambiario neto	(106,327)	180,795	(159%)	Pérdida cambiaria en el 3T26, frente a una utilidad en el 3T25, principalmente por la depreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

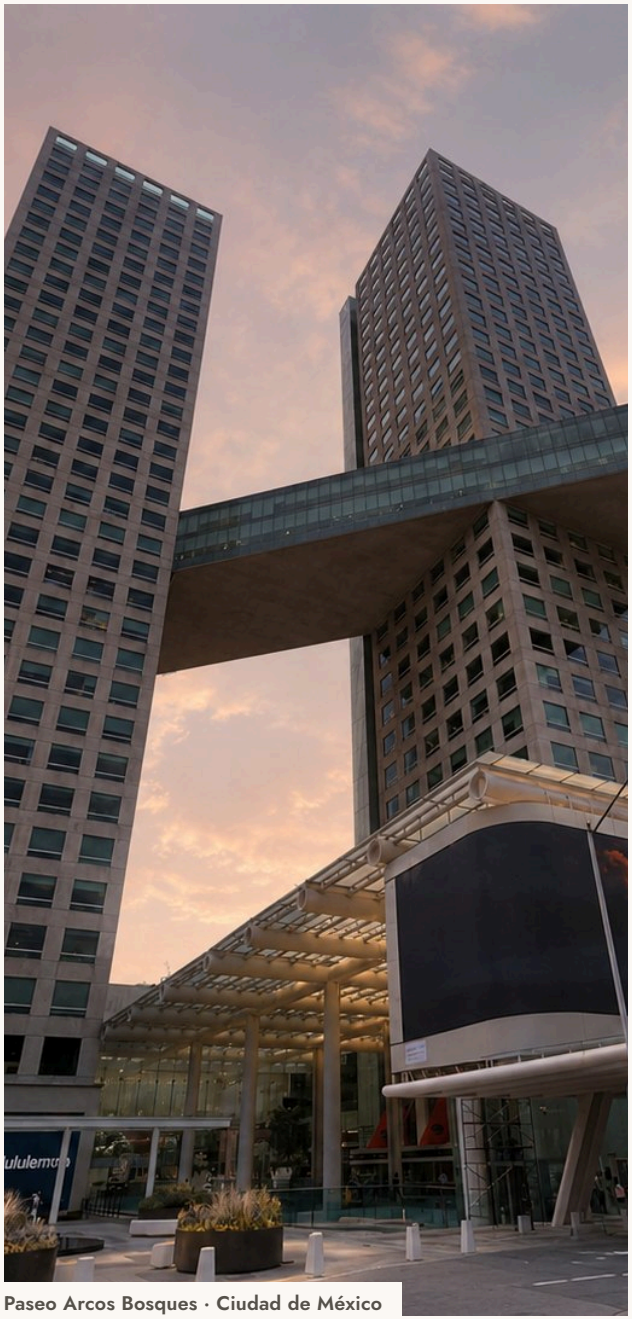
08 Eventos relevantes y hechos posteriores

Eventos relevantes divulgados durante el tercer trimestre de 2026

Fecha	Evento	Descripción
julio de 2026	Venta de la participación en Galerías Metepec II	La operación, aprobada en junio, se formalizó en julio de 2026. El activo deja de formar parte del portafolio a partir del 3T26.
julio de 2026	Liquidación total de las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19	Los recursos de la venta se aplicaron a la liquidación total de las tres emisiones de certificados bursátiles por Ps. 2,201 millones.
julio – septiembre de 2026	Mejora de calificaciones crediticias	S&P subió la calificación a mxBB- el 30 de julio y PCR Verum a BBB/M en septiembre, ambas con perspectiva positiva.
septiembre de 2026	Mejora de calificación de las notas del Fideicomiso 2400	El 2 de septiembre, S&P National Ratings subió la calificación de las notas clases A-1 y A-2 (vencimiento 2034), respaldadas por propiedades comerciales de GICSA, a mxAA+ (sf) y mxAA (sf), desde mxA+ (sf) y mxA (sf).

Hechos posteriores al 30 de septiembre de 2026

Fecha	Hecho	Descripción
octubre de 2026	Calificación de Fitch Ratings	Fitch Ratings asignó la calificación A-(mex) con perspectiva estable.



Paseo Arcos Bosques · Ciudad de México

09 Conferencia, descripción y avisos

Conferencia telefónica de resultados

Concepto	Detalle
Fecha y hora	Viernes 23 de octubre de 2026 · 1:00 p.m. hora de Nueva York · 11:00 a.m. hora de la Ciudad de México
Presenta	Sr. Diódoro Batalla, Director General Adjunto de Administración y Finanzas
Registro	https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_f2UenXtrQe6w8plqOE3Eew
Participación telefónica	+52 (55) 8659 6002 desde México · +1 (929) 205 6099 desde Estados Unidos (Nueva York)
Código de acceso	830 8869 4985
Clave de pizarra	BMV: GICSA B, desde junio de 2015

Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y propiedades de uso mixto 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 sus proyectos ejecutados.

Al 30 de septiembre de 2026 la Compañía es titular de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (que incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un área bruta rentable total de 959,811 m^2 y un área bruta rentable proporcional de 819,116 m^2. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra 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.

Contacto de relación con inversionistas

Contacto	Correo y teléfono
Claudia Chávez	cchavez@gicsa.com.mx +52 (55) 51 48 04 00 ext. 4609
Yinneth Lugo	ylugo@gicsa.com.mx +52 (55) 51 48 04 02
Buzón de inversionistas	inversionistas@gicsa.com.mx +52 (55) 51 48 04 00

10 Glosario de términos y definiciones

ABR
Área Bruta Rentable al cierre del periodo.

ABR proporcional
ABR multiplicada por el porcentaje de participación de GICSA en cada propiedad.

Afluencia
número de visitantes registrados en los centros comerciales del portafolio en operación durante el periodo.

Cobertura de intereses
EBITDA de los últimos doce meses entre los intereses pagados en los últimos doce meses.

Costo de ocupación
renta fija facturada (sin IVA) entre las ventas reportadas por los mismos arrendatarios, acumulado de enero al mes anterior al cierre; solo arrendatarios vigentes con 12 meses completos de reporte de ventas, en centros comerciales.

Deuda consolidada total
saldo insoluto de créditos bancarios, colocaciones internacionales y certificados bursátiles, sin ajustes por valuación contable. Los saldos en dólares se convierten a Ps. 17.84 por dólar.

Deuda financiera consolidada total
deuda consolidada total más los ajustes por valuación contable.

Deuda neta
deuda financiera consolidada total menos efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido (circulante y no circulante).

EBITDA
Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, por sus siglas en inglés).

EBITDA y NOI proporcionales
resultado de aplicar a cada propiedad el porcentaje de participación de GICSA; son medidas no reconocidas por las NIIF.

Índice de endeudamiento (LTV)
deuda financiera consolidada total (incluye ajustes por valuación contable) entre activos totales consolidados.

Lease spread
variación porcentual entre la renta de los contratos renovados y la renta anterior de los mismos espacios. Se calcula solo sobre los contratos efectivamente renovados. Se presenta acumulado del año (de enero al cierre del trimestre).

NOI
Ingreso operativo neto (Net Operating Income, por sus siglas en inglés).

Portafolio en estabilización
propiedad que no ha alcanzado 85% de ocupación ni cumplido 18 meses desde su apertura; 24 meses en outlets y oficinas.

Propiedades de uso mixto
propiedades que combinan superficie comercial, de oficinas y en algunos casos hotel.

Renta por m²
renta fija mensual del cierre del periodo por metro cuadrado arrendado.

Renta variable
renta adicional determinada como porcentaje de las ventas del arrendatario.

Tasa de ocupación
ABR arrendada entre ABR total al cierre del periodo.

Tasa de retención
m² retenidos entre m² con vencimiento en el periodo. Se presenta acumulado del año (de enero al cierre del trimestre).

UDM
últimos doce meses; suma de los cuatro trimestres terminados en el periodo reportado.

Ventas mismas tiendas
variación de las ventas de los arrendatarios que operaron en ambos periodos comparados.

GICSA®

Construyendo experiencias.



Relación con Inversionistas

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

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

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