



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2026



Contacto de Relación con Inversionistas

Claudia Chávez

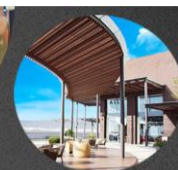
+52 (55) 51 48 04 00 ext. 4609
cchavez@gicsa.com.mx

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 2026

Ciudad de México, México a 27 de julio 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 segundo trimestre ("2T26") y de los seis meses ("6M26") del periodo concluido el 30 de junio 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 de que se indique lo contrario.

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

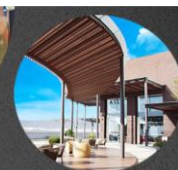
Hechos destacados

Corporativos

- El 30 de abril de 2026, se concluyó exitosamente el refinanciamiento del crédito bancario de Capital Reforma extendiendo el plazo a mayo del 2031 y mejorando su plan de amortización, entre otras.
- En el reporte de resultados del tercer trimestre del 2025, se informó la firma de diversos acuerdos para la venta del total de la participación de GICSA en el proyecto Galerías Metepec II. Dicha venta se aprobó en junio y formalizó exitosamente en julio del 2026.
- En julio de 2026, con la contraprestación recibida, se liquidaron en su totalidad las tres emisiones de CEBURES GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.
- En los próximos días, GICSA publicará su primer Informe de Sostenibilidad, preparado conforme a los estándares IFRS S1 y S2 emitidos por el ISSB, reforzando su compromiso con la transparencia en materia ambiental, social y de gobernanza.

Operativos

- Al término del 2T26, GICSA reportó un total de 1,023,395 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación, un incremento de 6% derivado de la incorporación de Galerías Metepec II al portafolio, propiedad que será desincorporada a partir del próximo trimestre. El ABR proporcional de la Compañía es de 84%, equivalente a 855,756 m².
- Durante el 2T26, iniciaron operaciones 51 espacios en arrendamiento que representan 13,293 m² de ABR en el portafolio total.
- Durante el 2T26, se firmaron 91 nuevos contratos que representan 18,637 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 2T26, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 91%, presentando un incremento de 273 pb, comparado con el 2T25.
- Al término del 2T26, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 393.



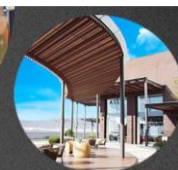
- Durante el 2T26, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 24 millones, un incremento de 13% comparado con el 2T25.

Financieros

- El ingreso total del 2T26 fue de Ps. 1,384 millones, lo que representa un incremento de 11% comparado con el 2T25.
- El NOI consolidado y proporcional del 2T26 fue de Ps. 1,085 millones y Ps. 874 millones, con incrementos de 10% y 7%, respectivamente, comparado con el 2T25.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 2T26 fue de Ps. 983 millones y Ps. 771 millones, con incrementos de 9% y 5%, respectivamente, comparado con el 2T25.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 2T26 fue de Ps. 21,545 millones y Ps. 19,277 millones, respectivamente, con disminuciones de 9% y 10%, comparado con el 2T25. El LTV consolidado al cierre del 2T26 fue de 28%.

Pipeline

- Al cierre del 2T26, la comercialización en las propiedades en estabilización fue la siguiente: Grand Outlet Riviera Maya fue de 39,167 m², lo que representa el 65% del ABR y Galerías Metepec II fue de 46,327 m², lo que representa 84% del ABR.



Comentarios del director general

Estimados inversionistas,

Durante el segundo trimestre de 2026, dimos importantes pasos en nuestra estrategia para fortalecer nuestra estructura financiera.

En línea con esta estrategia de reducción de deuda, en julio de 2026 realizamos la liquidación de nuestras tres emisiones de CEBURES (GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19), utilizando recursos provenientes de la venta de Galerías Metepec II, misma que se aprobó en junio y formalizó en julio del 2026. Como resultado, esta propiedad y los CEBURES ya no formarán parte de los estados financieros de GICSA.

Asimismo, el 30 de abril de 2026 refinanciamos exitosamente el crédito bancario asociado a Capital Reforma extendiendo su vencimiento hasta 2031 y mejorando su plan de amortización.

Por otro lado, me complace informarles que en los siguientes días publicaremos nuestro primer informe sustentable, apegándonos a las normas IFRS S1 y S2. Este hito marca un nuevo capítulo en el compromiso de GICSA por la transparencia en materia de sostenibilidad y siguiendo las mejores prácticas de mercado.

Durante el 2T26, nuestros principales indicadores operativos se mantuvieron sólidos. La afluencia de visitantes fue de 24 millones, mostrando un crecimiento de 13%. Las ventas de nuestros arrendatarios crecieron un 6%, totalizando Ps. 5,382 millones en el trimestre.

Por su parte, la tasa de ocupación del portafolio en operación cerró en 91% y las rentas por metro cuadrado fueron de Ps. 393.

En relación con la comercialización, durante el trimestre se firmaron 91 nuevos contratos de arrendamiento, equivalentes a 18,637 m², mientras que 51 nuevos espacios iniciaron operaciones, representando 13,293 m².

Respecto a nuestros principales indicadores financieros, los resultados mostraron crecimientos moderados. El NOI consolidado y proporcional continuó con incrementos de 10% y 7%, respectivamente, comparado con el 2T25, alcanzando Ps. 1,085 millones y Ps. 874 millones, respectivamente. Por su parte, el EBITDA consolidado y proporcional se ubicó en Ps. 983 millones y Ps. 771 millones, con crecimientos de 9% y 5%, comparado con el 2T25.

La deuda consolidada del trimestre cerró en Ps. 21,545 millones. Considerando la liquidación de las tres emisiones de CEBURES, el saldo se ubicó en Ps. 19,344 millones y el LTV en 26%.

Continuaremos avanzando en la ejecución de acciones orientadas a fortalecer nuestra posición financiera y optimizar la operación de nuestro portafolio, en un entorno que sigue demandando disciplina y enfoque en la generación de valor.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA



Modelo GICSA

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

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 18 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 1,023,395 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 84%.
2. El portafolio de propiedades en desarrollo y por desarrollar que consolida las bases para el crecimiento de la Compañía.
3. Las empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

Resumen de los Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	2T26	2T25	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	1,023,395	967,618	6%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	855,756	827,394	3%
Porcentaje de participación del ABR total	83.6%	85.5%	(2%)
Tasa de ocupación	91.0%	88.6%	3%
Duración promedio de los contratos (años)	3.1	3.2	(3%)
Renta Promedio / m ²	Ps. 393	Ps. 395	(0.5%)

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	2T26	2T25	Var. %
Ingreso total de las propiedades ¹	Ps. 1,383,825	Ps. 1,243,487	11%
Ingreso total de las propiedades ¹ proporcional	Ps. 1,115,944	Ps. 1,031,068	8%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 1,085,391	Ps. 983,081	10%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 874,339	Ps. 816,136	7%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ²	78.4%	79.1%	(0.8%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ²	78.3%	79.2%	(1%)
EBITDA	Ps. 982,523	Ps. 903,741	9%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 771,471	Ps. 736,797	5%
Deuda consolidada total ³	Ps. 21,544,969	Ps. 23,765,926	(9%)
Deuda consolidada total en pesos ³	Ps. 15,646,661	Ps. 17,401,134	(10%)
Deuda consolidada total en dólares ³	Usd. 337,625	Usd. 336,890	0.2%
Deuda consolidada proporcional GICSA ³	Ps. 19,277,334	Ps. 21,432,016	(10%)
LTV ⁴	28%	31%	(10%)

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.

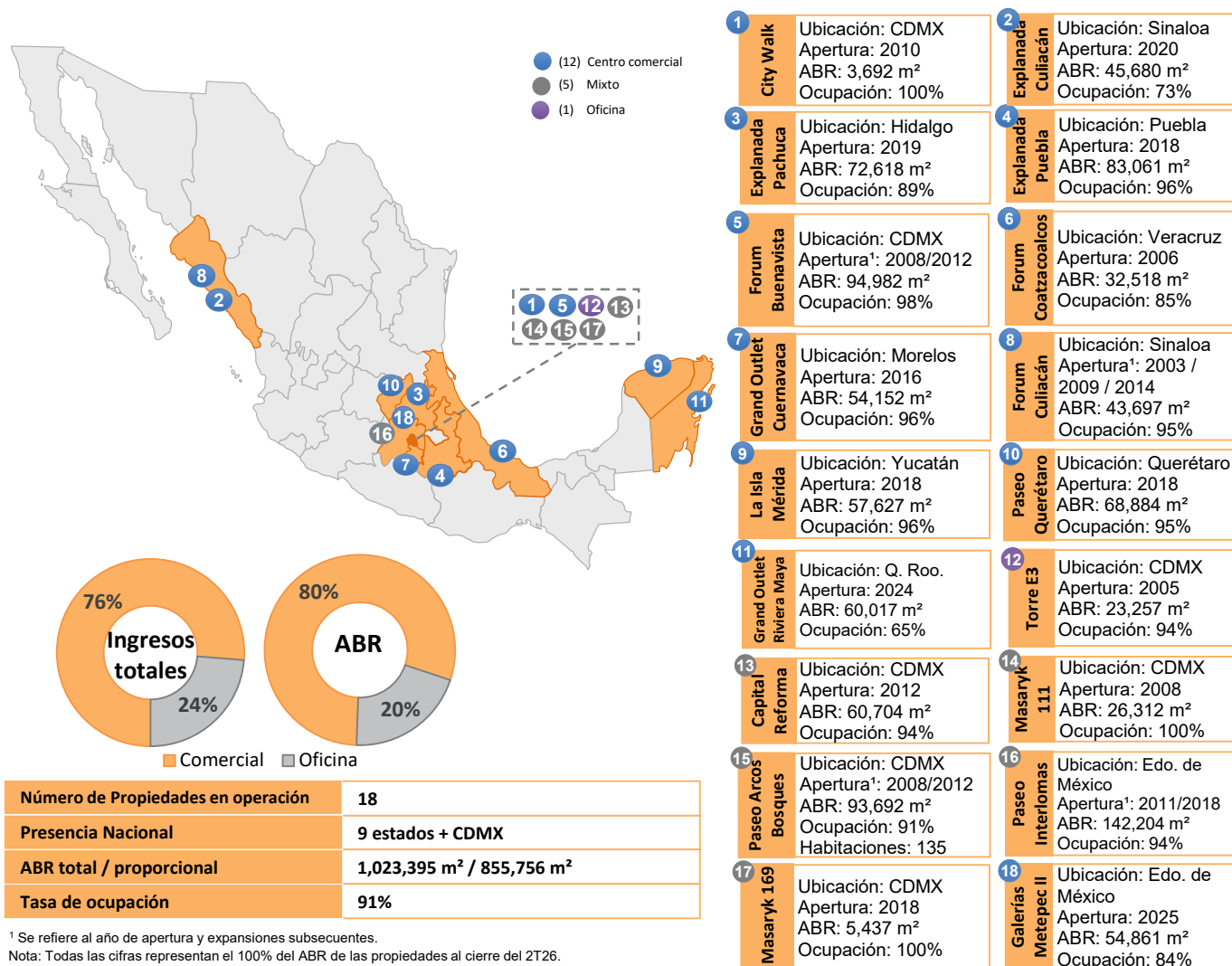
⁴ Deuda financiera consolidada total / Activos totales.

Portafolio en Operación

Al 30 de junio de 2026, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 1,023,395 m² de ABR, equivalentes en doce centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 66% corresponde a propiedades de uso comercial, 32% a propiedades de uso mixto (14% uso comercial y 18% oficinas) y 2% a oficinas.

Las propiedades del portafolio en operación se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Riviera Maya, Culiacán y Coatzacoalcos. Al cierre del 2T26, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 91%, 24 millones de visitantes y 5 millones de vehículos.

Distribución geográfica del Portafolio en Operación



Propiedades del Portafolio en Operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 30 de junio de 2026:

Portafolio en operación	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
Uso comercial								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,692	100%	3,692	0.4%	100%	143
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,982	100%	94,982	9%	98%	2,372
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	68,884	100%	68,884	7%	95%	3,163
Grand Outlet Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,152	100%	54,152	5%	96%	2,942
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	83,061	100%	83,061	8%	96%	1,206
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,697	100%	43,697	4%	95%	2,553
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,627	100%	57,627	6%	96%	2,800
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,618	100%	72,618	7%	89%	2,411
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,518	50%	16,259	3%	85%	1,671
Explanada Culiacán	Culiacán, Sin.	2020	45,680	100%	45,680	4%	73%	1,877
Subtotal comercial			556,910	97%	540,651	54%	93%	21,138
Uso oficinas								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	94%	1,618
Subtotal oficinas			23,257	100%	23,257	2%	94%	1,618
Uso mixto								
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,312	100%	26,312	3%	100%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	0.5%	100%	218
Paseo Interlomas	Huixquilucan, Edo. Mex.	2011	142,204	50%	71,102	14%	94%	5,478
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,704	100%	60,704	6%	94%	1,919
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,692	50%	46,846	9%	91%	3,384
Subtotal mixto			328,349	64%	210,401	32%	94%	11,709
Total portafolio estabilizado			908,517	85%	774,310	89%	93%	34,465
Propiedades en estabilización								
Uso comercial								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	2024	60,017	90%	54,015	6%	65%	2,371
Galerías Metepec II	Metepec, Edo. Mex.	2025	54,861	50%	27,431	5%	84%	3,078
Total portafolio en estabilización			114,878	71%	81,446	11%	74%	5,449
Total portafolio en operación			1,023,395	84%	855,756	100%	91%	39,914

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 2T26 y 6M26:

Propiedades	1T26		2T26		6M26	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Arcos Bosques	7	1,927	10	3,504	17	5,430
Torre E3	1	183	4	3,167	5	3,350
Paseo Interlomas	8	936	7	704	15	1,640
Paseo Querétaro	5	1,317	1	67	6	1,384
La Isla Mérida	6	1,128	1	65	7	1,193
Forum Buenavista	2	128	7	838	9	966
Capital Reforma	2	910	-	-	2	910
Masaryk 111	1	775	-	-	1	775
Explanada Puebla	4	308	1	311	5	618
Explanada Pachuca	5	617	-	-	5	617
Grand Outlet Cuernavaca	2	306	2	298	4	604
Forum Culiacán	-	-	3	320	3	320
Masaryk 169	1	238	-	-	1	238
Explanada Culiacán	-	-	3	151	3	151
Total portafolio estabilizado	44	8,772	39	9,424	83	18,197
Galerías Metepec II	-	-	9	3,533	9	3,533
Grand Outlet Riviera Maya	1	852	3	336	4	1,188
Total portafolio en estabilización	1	852	12	3,869	13	4,721
Total portafolio en operación	45	9,624	51	13,293	96	22,918

La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 2T26:

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		
	2T26	2T26	2T25	Var. %	2T26	2T25	Var. %	2T26	2T25	Var. %	2T26	2T25	Var. %	2T26	2T25	Var. %
Uso comercial																
City Walk	100%	5,985	5,781	4%	7,454	7,436	0.2%	6,143	6,294	(2%)	6,143	6,294	(2%)	536	515	4%
Explanada Culiacán	73%	14,298	16,309	(12%)	20,409	23,124	(12%)	7,822	12,212	(36%)	7,822	12,212	(36%)	224	254	(12%)
Explanada Pachuca	89%	34,976	33,097	6%	50,684	47,054	8%	39,715	38,379	3%	39,715	38,379	3%	246	248	(0.9%)
Explanada Puebla	96%	41,475	35,804	16%	58,666	51,575	14%	46,801	41,795	12%	46,801	41,795	12%	246	235	5%
Forum Buenavista	98%	119,107	111,485	7%	166,990	155,127	8%	150,637	137,571	9%	150,637	137,571	9%	405	382	6%
Forum Coatzacoalcos	85%	24,180	23,769	2%	37,276	35,821	4%	19,640	17,937	9%	9,820	8,969	9%	262	251	4%
Forum Culiacán	95%	54,790	55,102	(0.6%)	77,989	80,096	(3%)	65,636	69,688	(6%)	65,636	69,688	(6%)	484	474	2%
Grand Outlet Cuernavaca	96%	37,736	36,625	3%	56,353	53,465	5%	44,614	43,987	1%	44,614	43,987	1%	308	300	3%
La Isla Mérida	96%	37,447	38,208	(2%)	61,615	63,573	(3%)	41,686	43,620	(4%)	41,686	43,620	(4%)	416	363	15%
Paseo Querétaro	95%	60,033	53,809	12%	84,722	76,735	10%	66,228	59,760	11%	66,228	59,760	11%	332	321	3%
Subtotal comercial	93%	430,028	409,988	5%	622,157	594,006	5%	488,921	471,244	4%	479,101	462,275	4%	336	324	4%
Uso oficinas																
Torre E3	94%	32,426	27,567	18%	44,007	36,668	20%	36,104	28,470	27%	36,104	28,470	27%	516	555	(7%)
Subtotal oficinas	94%	32,426	27,567	18%	44,007	36,668	20%	36,104	28,470	27%	36,104	28,470	27%	516	555	(7%)
Uso mixto																
Capital Reforma	94%	84,899	88,258	(4%)	109,766	115,738	(5%)	86,030	94,326	(9%)	86,030	94,326	(9%)	518	560	(7%)
Masaryk 111	100%	45,608	45,328	0.6%	57,551	56,121	3%	47,358	46,228	2%	47,358	46,228	2%	576	601	(4%)
Masaryk 169	100%	11,298	11,203	0.9%	14,182	13,465	5%	10,939	10,302	6%	10,939	10,302	6%	695	700	(0.7%)
Paseo Arcos Bosques	91%	139,104	138,510	0.4%	208,376	192,617	8%	175,481	156,328	12%	87,741	78,164	12%	575	606	(5%)
Paseo Interlomas	94%	145,763	128,941	13%	214,001	189,065	13%	178,879	157,766	13%	89,439	78,883	13%	368	352	5%
Subtotal mixto	94%	426,673	412,239	3.5%	603,875	567,007	7%	498,686	464,950	7%	321,506	307,903	4%	477	487	(2%)
Total portafolio estabilizado	93%	889,126	849,795	5%	1,270,039	1,197,681	6%	1,023,712	964,664	6%	836,712	798,648	5%	396	393	0.8%
Uso comercial																
Grand Outlet Riviera Maya	65%	28,186	26,628	6%	45,702	47,578	(4%)	15,575	20,189	(23%)	14,017	18,170	(23%)	386	438	(12%)
Galerías Metepec II	84%	50,128	-	100%	74,302	-	100%	52,322	-	100%	26,161	-	100%	343	-	100%
Total portafolio en estabilización	74%	78,315	26,628	194%	120,004	47,578	152%	67,897	20,189	236%	40,178	18,170	121%	386	438	(12%)
Total portafolio en operación	91%	967,441	876,422	10%	1,390,043	1,245,260	12%	1,091,609	984,853	11%	876,890	816,819	7%	393	395	(0.5%)
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(6,218)	(1,773)	251%	(6,218)	(1,773)	251%	(2,552)	(682)	274%	-	-	-
Total portafolio	91%	967,441	876,422	10%	1,383,825	1,243,487	11%	1,085,391	983,081	10%	874,339	816,136	7%	393	395	(0.5%)

*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 en operación:

Composición del ingreso total	2T26	2T25
Renta fija	69.6%	70.5%
Renta variable	2.4%	2.1%
Premios (guantes)	0.3%	0.7%
Estacionamiento	5.2%	4.6%
Mantenimiento y publicidad	14.4%	14.5%
Servicios y otros	8.1%	7.6%
Ingreso total	100%	100%

*Cálculo basado en las propiedades del portafolio en operación.

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 2T26, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,995 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso de la Compañía.

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

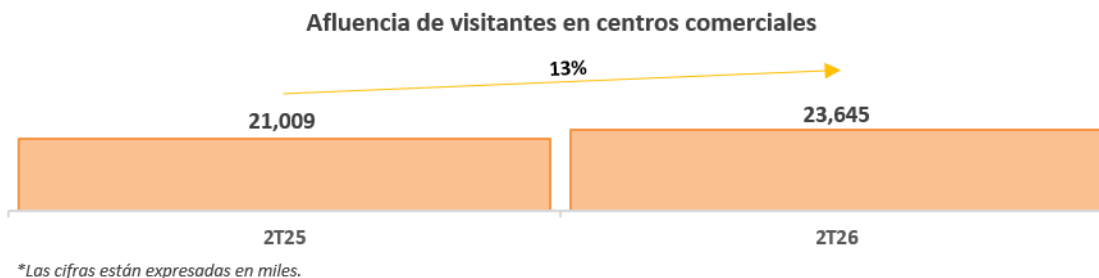
Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Vestimenta dama y caballero	14.9%	17.0%
Entretenimiento y deportes	30.1%	16.4%
Restaurantes	8.4%	14.4%
Vestimenta y calzado deportivo	5.1%	7.8%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.4%	6.7%
Comida rápida	2.7%	6.5%
Tiendas departamentales	13.0%	5.5%
Salud y belleza	2.4%	4.8%
Hogar y decoración	4.4%	4.5%
Telefonía celular y comunicaciones	1.8%	3.9%
Otros	3.8%	3.9%
Servicios	2.8%	3.7%
Calzado dama y caballero	0.9%	1.9%
Tiendas de autoservicio	4.4%	1.9%
Vestimenta infantil y jugueterías	0.8%	1.2%
Total	100%	100%

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

Principales clientes en función de renta fija mensual	% de renta fija
Grupo Inditex	3.6%
Cinemex	1.8%
Grupo Axo	1.8%
El Palacio de Hierro	1.4%
Cinépolis	1.3%
Coppel	1.2%
Grupo Alsea	1.1%
Kavak	1.0%
Procter & Gamble	0.8%
Grupo Hunan	0.8%
Total	14.8%

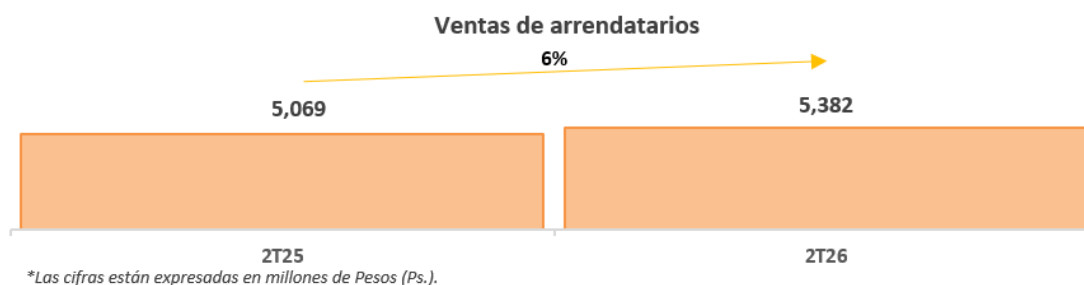
Número de visitantes

Durante el 2T26, la afluencia en los centros comerciales del portafolio en operación registró 24 millones de visitantes, un incremento de 13% comparado con el mismo periodo del año anterior.



Ventas de arrendatarios

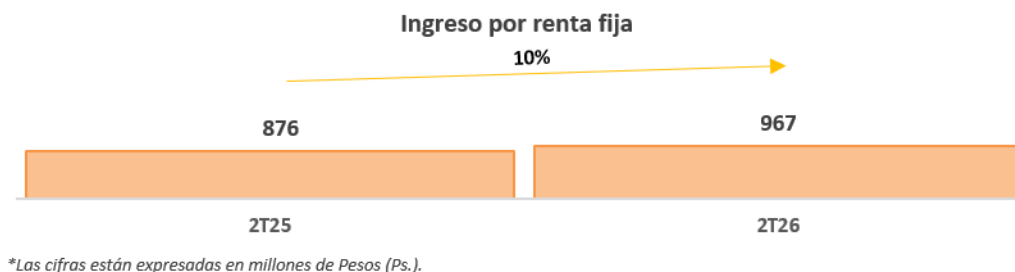
Durante el 2T26, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 5,382 millones, un incremento de 6% comparado con el 2T25.



Ingreso por renta fija

Al término del 2T26, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 393.

Los ingresos por renta fija de las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 967 millones en el 2T26, mismos que fueron superiores en 10% comparado con el 2T25. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 76% en pesos mexicanos y 24% 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 2T26:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2026	217	68,540 m ²	8.4%
2027	502	161,197 m ²	19.7%
2028	458	148,418 m ²	18.2%
2029	335	125,766 m ²	15.4%
2030	266	123,190 m ²	15.1%
+ 2031	217	189,957 m ²	23.2%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2026 se concentra un vencimiento de contratos de 8% del ABR del portafolio en operación. Al 30 de junio de 2026, ninguno de nuestros arrendatarios representaba individualmente más del 4% del ABR y 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 2T26:

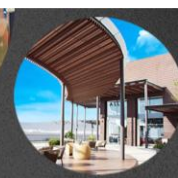
Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2026	194	57,450 m ²	9.2%
2027	437	113,867 m ²	18.3%
2028	413	119,663 m ²	19.2%
2029	293	98,911 m ²	15.9%
2030	218	84,732 m ²	13.6%
+ 2031	178	147,466 m ²	23.7%
Total Comercial	1,733	622,089 m²	100%
2026	23	11,089 m ²	5.7%
2027	65	47,330 m ²	24.3%
2028	45	28,755 m ²	14.7%
2029	42	26,855 m ²	13.8%
2030	48	38,458 m ²	19.7%
+ 2031	39	42,492 m ²	21.8%
Total Oficinas	262	194,979 m²	100%



Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 2T26 y 6M26:

Propiedades	1T26		2T26		6M26	
	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)	Contratos	ABR (m ²)
La Isla Mérida	6	976	13	4,100	19	5,076
Explanada Pachuca	3	2,607	7	1,675	10	4,282
Forum Culiacán	5	691	11	2,852	16	3,543
Grand Outlet Cuernavaca	2	2,153	5	941	7	3,094
La Isla Acapulco	8	918	13	1,425	21	2,343
Paseo Arcos Bosques	10	2,055	2	274	12	2,329
Explanada Culiacán	4	1,911	3	145	7	2,056
Capital Reforma	3	1,291	2	748	5	2,039
Explanada Puebla	3	202	8	1,643	11	1,845
Paseo Interlomas	4	778	10	1,026	14	1,804
Torre E3	2	638	3	1,021	5	1,659
Masaryk 111	1	775	2	725	3	1,500
Paseo Querétaro	4	1,173	3	237	7	1,409
Forum Buenavista	4	455	2	246	6	702
Total portafolio estabilizado	59	16,624	84	17,057	143	33,681
Grand Outlet Riviera Maya	5	1,317	4	348	9	1,666
Galerías Metepec II	-	-	3	1,232	3	1,232
Total portafolio en estabilización	5	1,317	7	1,580	12	2,898
Total portafolio en operación	64	17,941	91	18,637	155	36,579



Estado de posición financiera

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2026	Diciembre 2025	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	284,114	207,720	37%
Efectivo restringido	106,086	224,159	(53%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	638,313	1,033,974	(38%)
Inventarios inmobiliarios	13,853	1,408	884%
Impuestos acreditables	2,434,930	2,439,827	(0.2%)
Anticipos para desarrollo de proyectos	181,522	173,574	5%
Partes relacionadas	1,171,722	1,067,522	10%
Pagos anticipados	169,721	131,667	29%
Activos disponibles para su venta	2,856,391	2,798,257	2%
Total activo circulante	7,856,652	8,078,108	(3%)
Activo no circulante			
Efectivo restringido	299,758	267,874	12%
Propiedades de inversión	65,037,376	64,335,886	1%
Mobiliario, equipo y transporte – neto	327,135	343,816	(5%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	694,119	665,713	4%
Impuestos a la utilidad diferidos	2,793,084	2,793,084	0%
Activos por derecho de uso	702,843	697,437	1%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	66,344	61,263	8%
Total activo no circulante	69,920,659	69,165,073	1%
Total activo	77,777,311	77,243,181	1%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Porción circulante de préstamos bancarios	824,991	2,841,024	(71%)
Certificados Bursátiles	15,120	18,783	(20%)
Pasivos por arrendamiento	72,184	72,898	(1%)
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	1,174,124	1,077,297	9%
Proveedores	408,420	457,094	(11%)
Provisiones	260,881	248,982	5%
Partes Relacionadas por pagar	141,072	144,661	(2%)
IVA trasladado no cobrado y otros impuestos	1,896,892	1,965,749	(4%)
Total pasivo circulante	4,793,684	6,826,488	(30%)
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	18,471,540	16,889,182	9%
Certificados bursátiles	2,128,981	2,665,161	(20%)
Provisión y beneficios a los empleados	62,739	64,803	(3%)
Pasivos por arrendamientos	1,011,760	978,786	3%
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	632,034	638,220	(1%)
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	12,196,733	12,039,426	1%
Total pasivo no circulante	35,012,995	33,784,786	4%
Total pasivo	39,806,679	40,611,274	(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	21,041,488	20,049,303	5%
Capital contable de la participación controladora	30,991,308	29,999,123	3%
Participación no controladora	6,979,324	6,632,784	5%
Total del capital contable	37,970,632	36,631,907	4%
Total pasivo y capital contable	77,777,311	77,243,181	1%

Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T26	2T25	Variación
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	1,069,297	992,398	8%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	190,415	178,175	7%
Ingresos por servicios de inmuebles propios e inmobiliarios	179,329	151,974	18%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	-	(7,452)	100%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	-	(190)	100%
Total ingresos de operación	1,439,041	1,314,905	9%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	946	18,220	(95%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	-	-	0%
Total otros ingresos de operación	946	18,220	(95%)
Otros ingresos	25,503	43,596	(42%)
Total Ingresos	1,465,490	1,376,721	6%
Obra de terceros	(1,938)	(11,433)	(83%)
Venta de inventario inmobiliario	-	-	0%
Total costos	(1,938)	(11,433)	(83%)
Gastos por operación de inmuebles propios y servicios inmobiliarios	(385,002)	(353,473)	9%
Gastos por servicios de administración	(87,392)	(75,628)	16%
Amortización y depreciación	(34,940)	(37,108)	(6%)
Otros gastos	(17,370)	(22,525)	(23%)
Total de gastos	(524,704)	(488,734)	7%
Total de costos y gastos	(526,642)	(500,167)	5%
Utilidad de operación antes de valuación	938,848	876,554	7%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	373,446	437,897	(15%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	17,834	10,813	65%
Utilidad de operación	1,330,128	1,325,264	0.4%
Ingresos financieros	158,582	14,688	980%
Gastos financieros	(621,205)	(562,058)	11%
Efecto Cambiario neto	160,629	455,479	(65%)
Costo financiero - neto	(301,994)	(91,891)	229%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,028,134	1,233,373	(17%)
Impuestos a la utilidad diferida	(125,248)	(175,673)	(29%)
Utilidad neta consolidada	902,886	1,057,700	(15%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	690,365	863,112	(20%)
Participación no controladora	212,521	194,588	9%
	902,886	1,057,700	(15%)

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 2026 y 30 de junio de 2025.

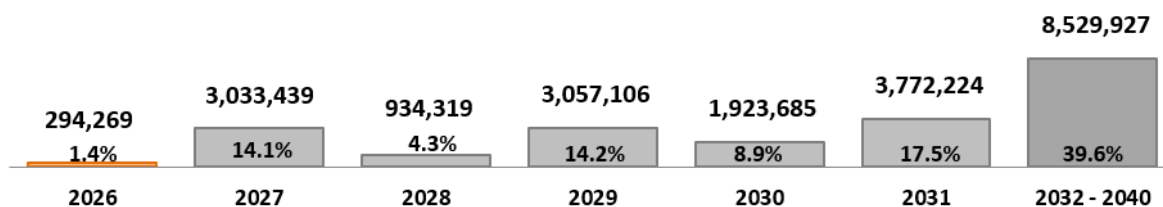
(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Conciliación NOI - EBITDA	2T26	2T25	Variación
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	938,848	876,554	7%
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	946	18,220	(95%)
Otros ingresos (gastos)	11,896	21,071	(44%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos ²	17,636	17,883	(1%)
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	1,938	11,433	(83%)
Amortización y depreciación	34,940	37,108	(6%)
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ²	37,276	35,821	4%
EBITDA	982,523	903,741	9%
Menos			
Gasto corporativo	(102,867)	(79,339)	30%
NOI	1,085,391	983,081	10%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	211,052	166,944	26%
NOI proporcional ajustado	874,339	816,136	7%
Más			
Gasto corporativo	(102,867)	(79,339)	30%
EBITDA proporcional ajustado	771,471	736,797	5%

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. 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	2T26	1T26	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	Ps. 21,544,969	Ps. 22,422,807	(4%)
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	Ps. 15,646,661	Ps. 16,350,578	(4%)
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	Usd. 337,625	Usd. 336,101	0.5%
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	Ps. 19,277,334	Ps. 20,105,396	(4%)
Relación Préstamo Valor ²	27.6%	28.9%	(4%)
% En moneda local (Ps.)	72.6%	72.9%	(0.4%)
% En moneda extranjera (Usd.)	27.4%	27.1%	1%

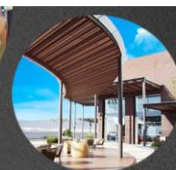
* Cifras en Miles.

¹ Se excluyen ajustes por valuación contable.

² Deuda financiera consolidada total / Total activos.

Acreditada / Proyecto	Fecha de vencimiento	Saldo actual		Tasa Base	Margen	Participación GICSA	Saldo proporcional	
		MXN	USD				MXN	USD
Forum Buenavista	07-dic-40	2,971,800,000	-	11.81%	-	100%	2,971,800,000	-
Paseo Arcos Bosques	25-mar-33	-	149,500,000	SOFR 1M	2.90	50%	-	74,750,000
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,923,506,557	-	TIIE 28D	2.25	50%	961,753,278	-
Capital Reforma	02-may-31	-	100,000,000	SOFR 1M	2.46	100%	-	100,000,000
Grand Outlet Riviera Maya	18-dic-40	1,203,009,219	-	TIIE F 28D	3.00	100%	1,203,009,219	-
Explanada Culiacán	10-jul-29	423,862,564	-	TIIE 28D	4.00	100%	423,862,564	-
Grupo GICSA	04-ago-27	100,000,000	-	18.50%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	19-jun-28	100,000,000	-	18.50%	-	100%	100,000,000	-
Subtotal créditos bancarios		6,722,178,339	249,500,000			80%	5,760,425,061	174,750,000
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,345,000,000	-	9.50%	-	100%	6,345,000,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	88,125,000	4.80%	-	100%	-	88,125,000
Class A-2 Senior	18-dic-34	378,038,625	-	9.90%	-	100%	378,038,625	-
Subtotal colocaciones internacionales		6,723,038,625	88,125,000			100%	6,723,038,625	88,125,000
GICSA 19	01-dic-27	1,177,667,097	-	5.75%	-	100%	1,177,667,097	-
GICSA 17	01-dic-27	630,086,730	-	5.75%	-	100%	630,086,730	-
GICSA 15	01-dic-27	393,689,836	-	5.75%	-	100%	393,689,836	-
Subtotal certificados bursátiles		2,201,443,662	-			100%	2,201,443,662	-
Deuda consolidada total		15,646,660,627	337,625,000			89%	14,684,907,348	262,875,000
Total ajustes por valuación contable		(6,034,536)	(5,627,033)			97%	(11,101,900)	(4,717,005)
Deuda financiera consolidada total		15,640,626,090	331,997,967			89%	14,673,805,449	258,157,995

GICSA cerró el 2T26 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 21,441 millones y un total de activos de Ps. 77,777 millones y en consecuencia un LTV de 28%. El 37% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 63% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 2T26, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 284 millones, lo que representa un incremento de 37% comparado con los Ps. 208 millones al cierre del 2025. La variación fue generada principalmente por mejoras en la cobranza y recuperación de cartera.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

Al 2T26, el saldo fue de Ps. 638 millones, lo que representa un decremento de 38% comparado con los Ps. 1,034 millones al cierre del 2025. Esto se debió principalmente a que en el primer trimestre se efectuó el cobro de la segunda exhibición por la venta de Paseo Coapa.

Activo disponible para su venta.

Al 2T26, el saldo fue de Ps. 2,856 millones, lo que representa un incremento del 2% comparado con los Ps. 2,798 millones al cierre del 2025. El centro comercial Galerías Metepec II fue clasificado como disponible para su venta, derivado del contrato de promesa de compraventa celebrado en octubre de 2025 y el incremento corresponde a las adiciones realizadas a la propiedad. Dicha venta se formalizó en junio del 2026 y la contraprestación se recibió en julio de 2026. Los efectos de la operación se reflejarán en el 3T26.

Propiedades de inversión.

Al 2T26, el saldo fue de Ps. 65,037 millones, lo que representa un incremento de 1% comparado con los Ps. 64,336 millones al cierre del 2025. Esta variación derivó principalmente de los efectos en el incremento por la valuación de las propiedades de inversión.

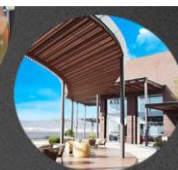
Principales Rubros del Pasivo

Préstamos bancarios a corto y largo plazo.

Al 2T26, el saldo de los préstamos bancarios a corto plazo fue de Ps. 825 millones, lo que representa un decremento de 71% frente a los Ps. 2,841 millones registrados al cierre de 2025. Este decremento se da principalmente por el refinanciamiento del crédito bancario de Capital Reforma, el cual amplió su vencimiento al año 2031. El saldo a corto y largo plazo fue de Ps. 19,297 millones en el 2T26, lo que representa un decremento de 2% comparado con los Ps. 19,730 millones al cierre del 2025.

Certificados bursátiles a largo plazo.

Al 2T26, el saldo fue de Ps. 2,129 millones, lo que representa un decremento de 20% comparado con los Ps. 2,665 millones al cierre del 2025, esto principalmente por las amortizaciones parciales anticipadas realizadas.



Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 2T26, el saldo fue de Ps. 1,439 millones, lo que representa un incremento de 9% comparado con los Ps. 1,315 millones del 2T25. Este crecimiento se explica por la firma de nuevos contratos de arrendamiento y mayores ingresos por servicios de inmuebles propios. Adicionalmente, en 2025 se reconoció la totalidad de los descuentos otorgados por contingencia, por lo que a partir de 2026 este efecto dejó de impactar los ingresos.

Total otros ingresos de operación.

Al 2T26, el saldo fue de Ps. 1 millón, lo que representa un decremento de 95% comparado con los Ps. 18 millones del 2T25, el cual fue generado por la disminución de ingresos en el proyecto residencial Cero5Cien, cuyos ingresos fueron reconocidos en su totalidad durante 2025.

Costos y gastos.

1. Al cierre del 2T26, el costo fue de Ps. 2 millones, lo que representa un decremento del 83% comparado con los Ps. 11 millones del 2T25, atribuible a que los costos del proyecto residencial Cero5Cien fueron reconocidos en su totalidad durante 2025.
2. Por su parte, los gastos ascendieron a Ps. 525 millones, lo que representa un incremento de 7% comparado con los Ps. 489 millones respecto al 2T25. Lo anterior atribuible principalmente a un incremento en los gastos operativos derivado de mayor afluencia en los centros comerciales y en el hotel del grupo.

Ingresos financieros.

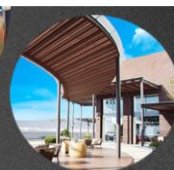
Al 2T26, los ingresos financieros fueron de Ps. 159 millones, lo que representa un incremento de Ps. 144 millones comparado con los Ps. 15 millones del 2T25. Esta variación se origina principalmente por el efecto financiero de la aplicación de los pagos a capital realizados a los Certificados Bursátiles.

Gastos financieros.

Al 2T26, los gastos financieros fueron de Ps. 621 millones, lo que representa un incremento de Ps. 59 millones o un 11%, comparado con los Ps. 562 millones del 2T25. Esta variación se origina por una mayor carga financiera por los intereses provenientes de reestructuras financieras de pasivos.

Efecto cambiario - neto.

Al 2T26, el efecto cambiario neto representó un ingreso por Ps. 161 millones, lo que representa un decremento de 65% en comparación con la utilidad del 2T25 de Ps. 455 millones. Esto se debe principalmente a la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense.



Conferencia telefónica

*GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de
Resultados del Segundo Trimestre 2026*

Martes 28 de julio de 2026

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:

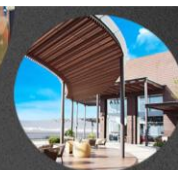
https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_f2UenXtrQe6w8plqOE3Eew

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: 830 8869 4985



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 2026, somos titulares de 18 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en doce centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 1,023,395 m² y un ABR proporcional de 855,756 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Límite de responsabilidad

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

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