



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS

RESULTADOS DEL PRIMER 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



Empresa
Socialmente
Responsable
Certificada



SÚPER
EMPRESAS
EXPANSIÓN
2025
TEP

empresa
TOP
mujeres
2025



GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2026

Ciudad de México, México a 29 de abril 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 primer trimestre ("1T26") del periodo concluido el 31 de marzo 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

- En abril de 2026, mediante un evento relevante, la Compañía informó sobre planes de evolución estratégica que incluyen la intención de iniciar procesos tendientes a llevar a cabo una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta la totalidad de las acciones representativas de su capital social que se encuentran colocadas entre el gran público inversionista, ofreciendo una oportunidad de liquidez ordenada y equitativa a sus accionistas y considerando, entre otros, la baja bursatilidad y liquidez de sus acciones en el mercado mexicano e inquietudes del poco volumen operado y falta de oportunidades de monetizar posiciones, utilizando el monto autorizado por la Asamblea de Accionistas para recompra de acciones en los términos de lo previsto por el Artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y el inciso d) de la Fracción II del Artículo 56 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 vigente. Esta opción para poder liquidar posiciones sería a un precio por acción de \$3.80 pesos, que refleja una prima estimada de 34.8% respecto al precio promedio ponderado de los últimos 30 días de cotización de las acciones emitidas por GICSA.

Adicionalmente se exploran activamente alternativas estratégicas para la metamorfosis que pueden incluir, reestructuraciones como fusiones o escisiones; reorganizaciones corporativas o de otra índole; aprovechar incentivos fiscales, disposiciones de activos a vehículos más eficientes, adquisiciones de activos; alianzas; variaciones de capital; cambios estratégicos, administrativos, comerciales, laborales, operacionales o de gestión de activos o tesorería; y cualquier acto similar o análogo, ya sea respecto a la emisora o de cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas. Al efecto, se mantienen conversaciones constantes con accionistas y terceros, sin que a la fecha exista un acuerdo vinculante al respecto.

- En abril de 2026, la Compañía realizó amortizaciones parciales anticipadas de principal por Ps. 533 millones a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, con recursos provenientes de la segunda exhibición recibida por la venta de Paseo Coapa. Con dicho pago, se liquidó la totalidad del precio de venta de este activo.
- El 31 de marzo de 2026, la Compañía refinanció exitosamente el crédito bancario de Paseo Arcos Bosques por USD 150 millones, extendiendo su vencimiento a 2033 y reduciendo el costo financiero.
- En febrero del 2026, GICSA obtuvo por noveno año consecutivo el distintivo ESR (Empresa Socialmente Responsable).



Operativos

- Al término del 1T26, GICSA reportó un total de 1,022,599 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 18 propiedades en operación, un incremento de 6% derivado de la incorporación de Galerías Metepec II al portafolio, en el cual nuestra participación está en proceso de venta y consolidaremos hasta que se concrete. El ABR proporcional de la Compañía es de 84%, equivalente a 855,175 m².
- Durante el 1T26, iniciaron operaciones 45 espacios en arrendamiento que representan 9,624 m² de ABR en el portafolio total.
- Durante el 1T26, se firmaron 64 nuevos contratos que representan 17,941 m² de ABR en el portafolio total.
- Al término del 1T26, la tasa de ocupación en el portafolio total fue de 90%, presentando un incremento de 258 pb, comparado con el 1T25.
- Al término del 1T26, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 394.
- Durante el 1T26, el número de visitantes en los centros comerciales del portafolio en operación registró un total de 21 millones, un incremento de 7% comparado con el 1T25.

Financieros

- El ingreso total del 1T26, fue de Ps. 1,385 millones, lo que representa un incremento de 8% comparado con el 1T25.
- El NOI consolidado y proporcional del 1T26, fue de Ps. 1,106 millones y Ps. 902 millones, con incrementos de 6% y 4%, respectivamente, comparado con el 1T25.
- El EBITDA consolidado y proporcional del 1T26, fue de Ps. 1,030 millones y Ps. 826 millones, con incrementos de 6% y 3%, respectivamente, comparado con el 1T25.
- La deuda consolidada total y proporcional al cierre del 1T26 fue de Ps. 22,423 millones y Ps. 20,105 millones, respectivamente, con disminuciones de 8% y 9%, comparado con el 1T25. El LTV consolidado al cierre del 1T26 fue de 29%.

Pipeline

- Al cierre del 1T26, la comercialización en las propiedades en estabilización fue la siguiente: Grand Outlet Riviera Maya fue de 39,137 m², lo que representa el 65% de su ABR y Galerías Metepec II fue de 45,095 m² lo que representa 82% de su ABR.



Comentarios del director general

Estimados inversionistas,

Durante el primer trimestre de 2026, en GICSA continuamos 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.

En abril de 2026, anunciamos planes de evolución estratégica que contemplan la intención de iniciar el proceso de una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta la totalidad de las acciones en circulación en manos del público inversionista, a un precio de \$3.80 pesos por acción, lo que representa una prima de 34.8% respecto al precio promedio ponderado de los últimos 30 días de cotización. Esta iniciativa responde, entre otros factores, a la baja bursatilidad y liquidez de nuestras acciones, y busca ofrecer una alternativa ordenada de liquidez a nuestros accionistas. En este contexto, nos encontramos evaluando diversas alternativas estratégicas, incluyendo posibles reestructuras corporativas, alianzas y optimización del portafolio, sin que a la fecha exista acuerdo vinculante alguno.

En línea con esta estrategia, durante abril de 2026 realizamos amortizaciones parciales anticipadas de principal por Ps. 533 millones, a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, utilizando recursos provenientes de la segunda exhibición recibida por la venta de Paseo Coapa, con lo cual se liquidó la totalidad del precio de venta del activo.

Asimismo, el 31 de marzo de 2026 refinanciamos exitosamente el crédito bancario asociado a Paseo Arcos Bosques por un monto de USD 150 millones, extendiendo su vencimiento hasta 2033 y reduciendo el costo financiero.

Durante el 1T26, nuestros principales indicadores operativos se mantuvieron sólidos. La afluencia de visitantes fue de 21 millones, mostrando un crecimiento de 7%. Las ventas de nuestros arrendatarios crecieron un 7%, totalizando Ps. 6,454 millones en el trimestre.

Por su parte, la tasa de ocupación del portafolio en operación cerró en 90% y las rentas por metro cuadrado fueron de Ps. 394.

En relación con la comercialización, durante el trimestre se firmaron 64 nuevos contratos de arrendamiento equivalentes a 17,941 m², mientras que 45 nuevos espacios iniciaron operaciones, representando 9,624 m².

Respecto a nuestros principales indicadores financieros, los resultados mostraron crecimientos moderados. El NOI consolidado y proporcional continuó con incrementos de 6% y 4%, respectivamente, comparado con el 1T25, alcanzando Ps. 1,106 millones y Ps. 902 millones, respectivamente. Por su parte, el EBITDA consolidado y proporcional se ubicó en Ps. 1,030 millones y Ps. 826 millones, con crecimientos de 6% y 3%, comparado con el 1T25.

Los avances de este trimestre reflejan nuestra prioridad por fortalecer la estructura de capital, incrementar la eficiencia operativa y consolidar una plataforma más resiliente, con una visión de largo plazo.

Agradecemos la confianza de nuestros inversionistas y reiteramos nuestro compromiso de continuar actuando con disciplina financiera y transparencia.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

Modelo GICSA

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

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 18 propiedades en operación que genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 1,022,599 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	1T26	1T25	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	1,022,599	967,079	6%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m ²	855,175	827,129	3%
Porcentaje de participación del ABR total	83.6%	85.5%	(2%)
Tasa de ocupación	90.2%	87.9%	3%
Duración promedio de los contratos (años)	3.10	3.11	(0.3%)
Renta Promedio / m ²	Ps. 394	Ps. 396	(0.6%)

Indicadores Financieros (miles de Pesos)	1T26	1T25	Var. %
Ingreso total de las propiedades ¹	Ps. 1,384,519	Ps. 1,278,669	8%
Ingreso total de las propiedades ¹ proporcional	Ps. 1,089,529	Ps. 1,063,811	2%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 1,106,025	Ps. 1,043,131	6%
Ingreso operativo neto proporcional GICSA (NOI)	Ps. 901,685	Ps. 868,214	4%
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades ²	79.9%	81.6%	(2%)
Margen NOI sobre ingreso de las propiedades proporcional ²	82.8%	81.6%	1%
EBITDA	Ps. 1,030,078	Ps. 974,094	6%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 825,738	Ps. 799,177	3%
Deuda consolidada total ³	Ps. 22,422,807	Ps. 24,473,159	(8%)
Deuda consolidada total en pesos ³	Ps. 16,350,578	Ps. 17,578,562	(7%)
Deuda consolidada total en dólares ³	Usd. 336,101	Usd. 339,331	(1%)
Deuda consolidada proporcional GICSA ³	Ps. 20,105,396	Ps. 22,028,994	(9%)
LTV ⁴	29%	32%	(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.

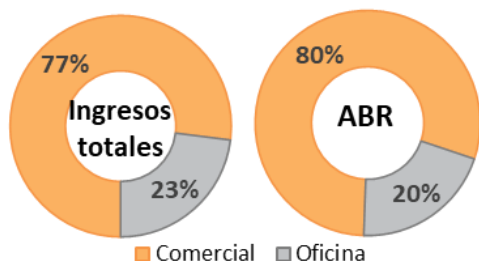


Portafolio en Operación

Al 31 de marzo de 2026, el portafolio en operación de GICSA se conforma por 18 propiedades con 1,022,599 m² de ABR, equivalentes a 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 1T26, el portafolio en operación registró un porcentaje de ocupación de 90%, 21 millones de visitantes y 4 millones de vehículos.

Distribución geográfica del Portafolio en Operación



Número de Propiedades en operación	18
Presencia Nacional	9 estados + CDMX
ABR total / proporcional	1,022,599 m ² / 855,175 m ²
Tasa de ocupación	90%

¹ Se refiere al año de apertura y expansiones subsiguientes.

Nota: Todas las cifras representan el 100% del ABR de las propiedades al cierre del 1T26.

1 City Walk	Ubicación: CDMX Apertura: 2010 ABR: 3,692 m ² Ocupación: 100%	2 Explanada Culiacán	Ubicación: Sinaloa Apertura: 2020 ABR: 45,680 m ² Ocupación: 73%
3 Explanada Pachuca	Ubicación: Hidalgo Apertura: 2019 ABR: 72,618 m ² Ocupación: 87%	4 Explanada Puebla	Ubicación: Puebla Apertura: 2018 ABR: 83,061 m ² Ocupación: 94%
5 Forum Buenavista	Ubicación: CDMX Apertura ¹ : 2008/2012 ABR: 94,982 m ² Ocupación: 98%	6 Forum Coatzacoalcos	Ubicación: Veracruz Apertura: 2006 ABR: 32,518 m ² Ocupación: 85%
7 Grand Outlet Cuernavaca	Ubicación: Morelos Apertura: 2016 ABR: 54,152 m ² Ocupación: 94%	8 Forum Culiacán	Ubicación: Sinaloa Apertura ¹ : 2003 / 2009 / 2014 ABR: 43,203 m ² Ocupación: 91%
9 La Isla Mérida	Ubicación: Yucatán Apertura: 2018 ABR: 57,680 m ² Ocupación: 92%	10 Paseo Querétaro	Ubicación: Querétaro Apertura: 2018 ABR: 68,884 m ² Ocupación: 96%
11 Grand Outlet Riviera Maya	Ubicación: Q. Roo. Apertura: 2024 ABR: 60,111 m ² Ocupación: 65%	12 Torre E3	Ubicación: CDMX Apertura: 2005 ABR: 23,257 m ² Ocupación: 93%
13 Capital Reforma	Ubicación: CDMX Apertura: 2012 ABR: 60,704 m ² Ocupación: 93%	14 Masaryk 111	Ubicación: CDMX Apertura: 2008 ABR: 26,312 m ² Ocupación: 97%
15 Paseo Arcos Bosques	Ubicación: CDMX Apertura ¹ : 2008/2012 ABR: 93,264 m ² Ocupación: 92% Habitaciones: 135	16 Paseo Interlomas	Ubicación: Edo. de México Apertura ¹ : 2011/2018 ABR: 142,204 m ² Ocupación: 95%
17 Masaryk 169	Ubicación: CDMX Apertura: 2018 ABR: 5,437 m ² Ocupación: 100%	18 Galerías Metepec II	Ubicación: Edo. de México Apertura: 2025 ABR: 54,839 m ² Ocupación: 82%

Propiedades del Portafolio en Operación

La siguiente tabla incluye una descripción del portafolio en operación al 31 de marzo 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%	96%	3,163
Grand Outlet Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	54,152	100%	54,152	5%	94%	2,942
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	83,061	100%	83,061	8%	94%	1,206
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	43,203	100%	43,203	4%	91%	2,553
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	57,680	100%	57,680	6%	92%	2,800
Explanada Pachuca	Pachuca, Hgo.	2019	72,618	100%	72,618	7%	87%	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			556,469	97%	540,210	54%	91%	21,138
Uso oficinas								
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,257	100%	23,257	2%	93%	1,618
Subtotal oficinas			23,257	100%	23,257	2%	93%	1,618
Uso mixto								
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,312	100%	26,312	3%	97%	710
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	5,437	100%	5,437	0.5%	100%	218
Paseo Interlomas	Huixquilucan, Edo. Mex.	2011	142,204	50%	71,102	14%	95%	5,478
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,704	100%	60,704	6%	93%	1,919
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	93,264	50%	46,632	9%	92%	3,384
Subtotal mixto			327,922	64%	210,188	32%	94%	11,709
Total portafolio estabilizado			907,649	85%	773,655	89%	92%	34,465
Propiedades en estabilización								
Uso comercial								
Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya, Q. Roo.	2024	60,111	90%	54,100	6%	65%	2,371
Galerías Metepec II	Metepec, Edo. Mex.	2025	54,839	50%	27,420	5%	82%	3,078
Total portafolio en estabilización			114,950	71%	81,520	11%	73%	5,449
Total portafolio en operación			1,022,599	84%	855,175	100%	90%	39,914

La siguiente tabla muestra el detalle de los espacios en arrendamiento que iniciaron operaciones durante el 1T26:

Propiedades	1T26	
	Contratos	ABR (m ²)
Paseo Arcos Bosques	7	1,927
Paseo Querétaro	5	1,317
La Isla Mérida	6	1,128
Paseo Interlomas	8	936
Capital Reforma	2	910
Masaryk 111	1	775
Explanada Pachuca	5	617
Explanada Puebla	4	308
Grand Outlet Cuernavaca	2	306
Masaryk 169	1	238
Torre E3	1	183
Forum Buenavista	2	128
Total portafolio estabilizado	44	8,772
Grand Outlet Riviera Maya	1	852
Total portafolio en estabilización	1	852
Total portafolio en operación	45	9,624

La siguiente tabla muestra los resultados financieros del portafolio al 1T26:

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		
	1T26	1T26	1T25	Var. %	1T26	1T25	Var. %	1T26	1T25	Var. %	1T26	1T25	Var. %	1T26	1T25	Var. %
Uso comercial																
City Walk	100%	5,773	5,259	10%	7,750	6,722	15%	6,483	5,671	14%	6,483	5,671	14%	533	515	3%
Explanada Cullacán	73%	14,461	16,198	(11%)	21,355	23,522	(9%)	10,961	13,810	(21%)	10,961	13,810	(21%)	233	262	(11%)
Explanada Pachuca	87%	34,560	32,526	6%	50,942	49,470	3%	40,310	40,883	(1%)	40,310	40,883	(1%)	247	246	0.1%
Explanada Puebla	94%	39,539	37,794	5%	57,478	55,433	4%	47,009	46,472	1%	47,009	46,472	1%	242	232	4%
Forum Buenavista	98%	117,154	109,066	7%	169,533	154,965	9%	153,443	139,293	10%	153,443	139,293	10%	401	383	5%
Forum Coatzacoalcos	85%	24,070	21,828	10%	38,524	35,721	8%	27,595	24,387	13%	13,798	12,193	13%	262	251	4%
Forum Cullacán	91%	57,517	56,376	2%	89,612	95,120	(6%)	78,677	85,886	(8%)	78,677	85,886	(8%)	488	476	3%
Grand Outlet Cuernavaca	94%	38,488	34,708	11%	59,227	52,156	14%	48,796	43,381	12%	48,796	43,381	12%	307	295	4%
La Isla Mérida	92%	37,587	38,284	(2%)	65,104	64,832	0.4%	47,359	47,076	0.6%	47,359	47,076	0.6%	416	359	16%
Paseo Querétaro	96%	58,900	53,523	10%	89,724	79,221	13%	72,926	64,306	13%	72,926	64,306	13%	331	314	5%
Subtotal comercial	91%	428,049	405,563	6%	649,248	617,160	5%	533,560	511,165	4%	519,762	498,971	4%	335	321	4%
Uso oficinas																
Torre E3	93%	30,135	28,572	5%	39,676	37,557	6%	30,544	27,525	11%	30,544	27,525	11%	516	580	(11%)
Subtotal oficinas	93%	30,135	28,572	5%	39,676	37,557	6%	30,544	27,525	11%	30,544	27,525	11%	516	580	(11%)
Uso mixto																
Capital Reforma	93%	79,818	92,435	(14%)	108,812	120,020	(9%)	88,708	100,055	(11%)	88,708	100,055	(11%)	527	557	(5%)
Masaryk 111	97%	41,120	46,885	(12%)	51,250	57,435	(11%)	40,730	48,047	(15%)	40,730	48,047	(15%)	590	629	(6%)
Masaryk 169	100%	11,862	9,432	26%	15,258	12,028	27%	12,094	8,997	34%	12,094	8,997	34%	702	717	(2%)
Paseo Arcos Bosques	92%	131,824	136,181	(3%)	187,011	190,565	(2%)	151,483	156,655	(3%)	75,742	78,328	(3%)	584	629	(7%)
Paseo Interlomas	95%	145,696	127,463	14%	218,779	198,386	10%	185,809	168,393	10%	92,905	84,196	10%	363	347	5%
Subtotal mixto	94%	410,319	412,396	(0.5%)	581,111	578,435	0.5%	478,824	482,147	(0.7%)	310,178	319,623	(3%)	479	494	(3%)
Total portafolio estabilizado	92%	868,503	846,531	3%	1,270,035	1,233,152	3%	1,042,928	1,020,837	2%	860,484	846,120	2%	397	395	0.5%
Uso comercial																
Grand Outlet Riviera Maya	65%	31,973	26,998	18%	54,177	49,458	10%	27,586	26,235	5%	24,828	23,612	5%	386	421	(8%)
Galerías Metepec II	82%	47,153	-	100%	71,758	-	100%	46,961	-	100%	23,481	-	100%	343	-	100%
Total portafolio en estabilización	73%	79,126	26,998	193%	125,935	49,458	155%	74,548	26,235	184%	48,308	23,612	105%	361	421	(14%)
Total portafolio en operación	90%	947,629	873,529	8%	1,395,970	1,282,610	9%	1,117,476	1,047,072	7%	908,793	869,731	4%	394	396	(0.6%)
Premios proyectos en desarrollo	-	-	-	-	(11,451)	(3,941)	191%	(11,451)	(3,941)	191%	(7,108)	(1,517)	368%	-	-	-
Total portafolio	90%	947,629	873,529	8%	1,384,519	1,278,669	8%	1,106,025	1,043,131	6%	901,685	868,214	4%	394	396	(0.6%)

"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	1T26	1T25
Renta fija	68.4%	68.3%
Renta variable	5.5%	5.7%
Premios (guantes)	0.1%	0.3%
Estacionamiento	5.2%	5.0%
Mantenimiento y publicidad	14.2%	14.0%
Servicios y otros	6.6%	6.6%
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 1T26, las propiedades del portafolio concentraron un total de 1,984 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso de la Compañía.

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

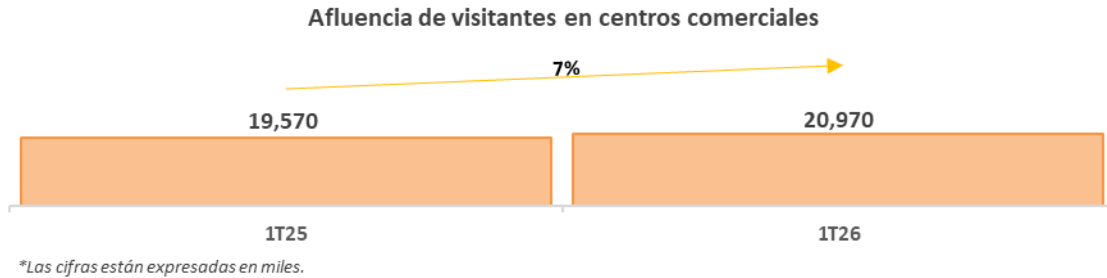
Distribución de contratos de arrendamiento por giro comercial	% ABR	% de renta fija
Vestimenta dama y caballero	15.0%	16.9%
Entretenimiento y deportes	30.1%	16.9%
Restaurantes	8.5%	14.4%
Vestimenta y calzado deportivo	5.1%	7.8%
Accesorios, joyerías y ópticas	4.4%	6.6%
Comida rápida	2.7%	6.5%
Tiendas departamentales	13.0%	5.5%
Salud y belleza	2.4%	4.7%
Hogar y decoración	4.6%	4.5%
Telefonía celular y comunicaciones	1.9%	3.9%
Servicios	2.9%	3.7%
Otros	3.4%	3.5%
Tiendas de autoservicio	4.4%	2.0%
Calzado dama y caballero	0.9%	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	3.3%
Cinemex	1.9%
Grupo Axo	1.8%
El Palacio de Hierro	1.5%
Cinépolis	1.2%
Coppel	1.2%
Kavak	1.1%
Grupo Alsea	1.0%
Procter & Gamble	0.8%
Grupo Hunan	0.8%
Total	14.7%

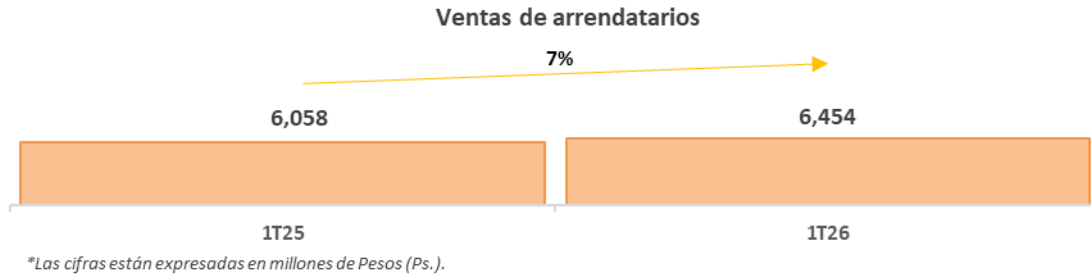
Número de visitantes

Durante el 1T26, la afluencia en los centros comerciales del portafolio en operación registró 21 millones de visitantes, un incremento de 7% comparado con el mismo periodo del año anterior.



Ventas de arrendatarios

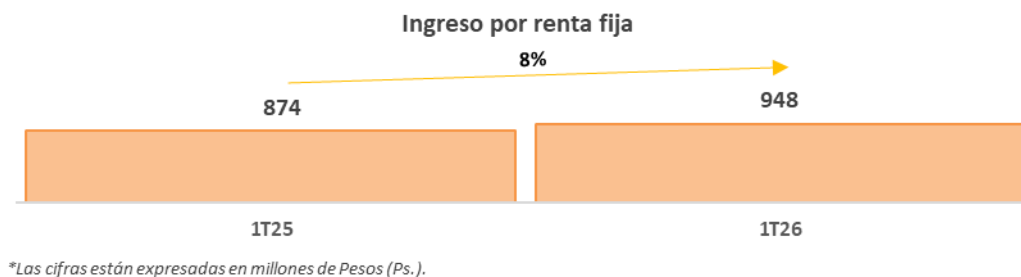
Durante el 1T26, las ventas de los arrendatarios en las propiedades del portafolio en operación registraron Ps. 6,454 millones, un incremento de 7% comparado con el 1T25.



Ingreso por renta fija

Al término del 1T26, la renta mensual promedio por metro cuadrado del portafolio en operación fue de Ps. 394.

Los ingresos por renta fija de las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 948 millones en el 1T26, mismos que fueron superiores en 8% comparado con el 1T25. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 75% en pesos mexicanos y 25% 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 1T26:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2026	294	98,257 m ²	12.1%
2027	514	165,987 m ²	20.5%
2028	458	146,508 m ²	18.1%
2029	293	116,053 m ²	14.3%
2030	245	118,819 m ²	14.7%
+ 2031	180	163,198 m ²	20.2%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2026 se concentra un vencimiento de contratos de 12% del ABR del portafolio en operación. Al 31 de marzo de 2026, 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 1T26:

Año	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	% de ABR que vence
2026	267	84,044 m ²	13.6%
2027	444	114,187 m ²	18.5%
2028	412	116,998 m ²	19.0%
2029	256	90,904 m ²	14.8%
2030	203	85,734 m ²	13.9%
+ 2031	147	123,893 m ²	20.1%
Total Comercial	1,729	615,760 m²	100%
2026	27	14,213 m ²	7.4%
2027	70	51,800 m ²	26.8%
2028	46	29,511 m ²	15.3%
2029	37	25,149 m ²	13.0%
2030	42	33,085 m ²	17.1%
+ 2031	33	39,306 m ²	20.4%
Total Oficinas	255	193,063 m²	100%

Comercialización

La siguiente tabla muestra el detalle de los contratos firmados durante el 1T26:

Propiedades	1T26	
	Contratos	ABR (m ²)
Explanada Pachuca	3	2,607
Grand Outlet Cuernavaca	2	2,153
Paseo Arcos Bosques	10	2,055
Explanada Culiacán	4	1,911
Paseo Querétaro	4	1,173
Capital Reforma	3	1,291
La Isla Mérida	6	976
La Isla Acapulco	8	918
Paseo Interlomas	4	778
Masaryk 111	1	775
Forum Culiacán	5	691
Torre E3	2	638
Forum Buenavista	4	455
Explanada Puebla	3	202
Total portafolio estabilizado	59	16,624
Grand Outlet Riviera Maya	5	1,317
Total portafolio en estabilización	5	1,317
Total portafolio en operación	64	17,941

Estado de posición financiera

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

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado de Posición Financiera	Marzo 2026	Diciembre 2025	Variación
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	534,849	207,720	157%
Efectivo restringido	268,865	224,159	20%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	676,719	1,033,974	(35%)
Inventarios inmobiliarios	13,853	1,408	884%
Impuestos acreditables	2,419,944	2,439,827	(0.8%)
Anticipos para desarrollo de proyectos	169,673	173,574	(2%)
Partes relacionadas	913,572	1,067,522	(14%)
Pagos anticipados	178,687	131,667	36%
Activos disponibles para su venta	2,852,532	2,798,257	2%
Total activo circulante	8,028,694	8,078,108	(0.6%)
Activo no circulante			
Efectivo restringido	243,738	267,874	(9%)
Propiedades de inversión	64,565,023	64,335,886	0.4%
Mobiliario, equipo y transporte - neto	340,820	343,816	(0.9%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	664,302	665,713	(0.2%)
Impuestos a la utilidad diferidos	2,793,084	2,793,084	0%
Activos por derecho de uso	687,617	697,437	(1%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	62,131	61,263	1%
Total activo no circulante	69,356,715	69,165,073	0.3%
Total activo	77,385,409	77,243,181	0.2%
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Porción circulante de préstamos bancarios	2,635,483	2,841,024	(7%)
Certificados Bursátiles	18,783	18,783	0%
Pasivos por arrendamiento	72,898	72,898	0%
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	1,070,027	1,077,297	(0.7%)
Proveedores	421,231	457,094	(8%)
Provisiones	283,717	248,982	14%
Partes Relacionadas por pagar	146,005	144,661	0.9%
IVA trasladado no cobrado y otros impuestos	1,899,209	1,965,749	(3%)
Total pasivo circulante	6,547,353	6,826,488	(4%)
Pasivo no circulante			
Préstamos bancarios a largo plazo	17,014,161	16,889,182	0.7%
Certificados bursátiles	2,659,851	2,665,161	(0.2%)
Provisión y beneficios a los empleados	64,095	64,803	(1%)
Pasivos por arrendamientos	979,002	978,786	0.02%
Rentas, depósitos en garantía, premios y anticipo de clientes	672,483	638,220	5%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferido	12,071,484	12,039,426	0.3%
Total pasivo no circulante	33,970,284	33,784,786	0.5%
Total pasivo	40,517,637	40,611,274	(0.2%)
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	20,351,123	20,049,303	2%
Capital contable de la participación controladora	30,300,943	29,999,123	1%
Participación no controladora	6,566,829	6,632,784	(1%)
Total del capital contable	36,867,772	36,631,907	0.6%
Total pasivo y capital contable	77,385,409	77,243,181	0.2%



Estado consolidado de resultados integrales

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	1T26	1T25	Variación
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	1,091,656	1,037,851	5%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	186,439	176,652	6%
Ingresos por servicios de inmuebles propios e inmobiliarios	147,911	138,797	7%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	-	(10,046)	100%
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	-	(340)	100%
Total ingresos de operación	1,426,006	1,342,914	6%
Ingresos por ejecución de obra a terceros	1,425	39,394	(96%)
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	-	106,201	(100%)
Total otros ingresos de operación	1,425	145,595	(99%)
Otros ingresos	10,827	17,103	(37%)
Total Ingresos	1,438,258	1,505,612	(4%)
Obra de terceros	(58)	(16,965)	(99.7%)
Venta de inventario inmobiliario	-	(106,201)	100%
Total costos	(58)	(123,166)	(100%)
Gastos por operación de inmuebles propios y servicios inmobiliarios	(355,602)	(333,657)	7%
Gastos por servicios de administración	(65,189)	(59,550)	9%
Amortización y depreciación	(33,685)	(33,078)	2%
Otros gastos	(19,124)	(50,911)	(62%)
Total de gastos	(473,600)	(477,196)	(0.8%)
Total de costos y gastos	(473,658)	(600,362)	(21%)
Utilidad de operación antes de valuación	964,600	905,250	7%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	131,946	418,729	(68%)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	10,487	8,865	18%
Utilidad de operación	1,107,033	1,332,844	(17%)
Ingresos financieros	27,198	20,123	35%
Gastos financieros	(641,966)	(647,841)	(0.9%)
Efecto Cambiario neto	(45,271)	(42,758)	6%
Costo financiero - neto	(660,039)	(670,476)	(2%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	446,994	662,368	(33%)
Impuestos a la utilidad diferida	(32,058)	(167,436)	(81%)
Utilidad neta consolidada	414,936	494,932	(16%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	301,820	424,166	(29%)
Participación no controladora	113,116	70,766	60%
	414,936	494,932	(16%)



Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, por los periodos terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025.

(Cifras expresadas en miles de Pesos)

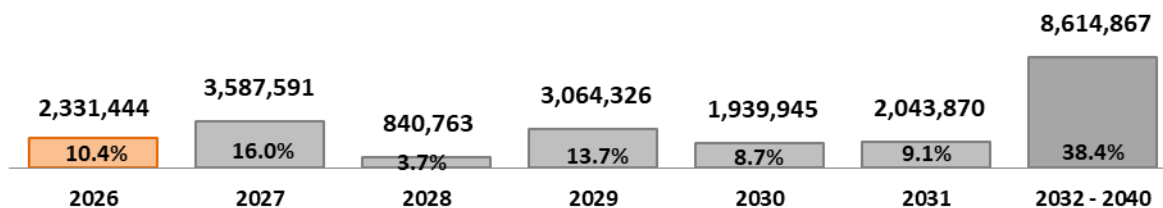
Conciliación NOI - EBITDA	1T26	1T25	Variación
Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos	964,600	905,250	7%
Menos			
Ingresos por ejecución de obra de terceros ¹	1,425	39,394	(96%)
Otros ingresos (gastos)	(5,565)	(33,808)	(84%)
Gastos de Forum Coatzacoalcos ²	10,928	11,334	(4%)
Más			
Costo por ejecución de obra terceros ¹	58	16,965	(100%)
Amortización y depreciación	33,685	33,078	2%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ²	38,524	35,721	8%
EBITDA	1,030,078	974,094	6%
Menos			
Gasto corporativo	(75,947)	(69,037)	10%
NOI	1,106,025	1,043,131	6%
Menos			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	204,340	174,917	17%
NOI proporcional ajustado	901,685	868,214	4%
Más			
Gasto corporativo	(75,947)	(69,037)	10%
EBITDA proporcional ajustado	825,738	799,177	3%

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	1T26	4T25	Var. %
Deuda consolidada total ^{1*}	Ps. 22,422,807	Ps. 22,439,333	(0.1%)
Deuda consolidada total en pesos ^{1*}	Ps. 16,350,578	Ps. 16,474,784	(0.8%)
Deuda consolidada total en dólares ^{1*}	Usd. 336,101	Usd. 331,978	1%
Deuda consolidada proporcional GICSA ^{1*}	Ps. 20,105,396	Ps. 20,184,879	(0.4%)
Relación Préstamo Valor ²	28.9%	29.1%	(0.8%)
% En moneda local (Ps.)	72.9%	73.4%	(0.7%)
% En moneda extranjera (DlIs.)	27.1%	26.6%	2%

* 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	2,978,100,000	-	11.81%	-	100%	2,978,100,000	-
Paseo Arcos Bosques	25-mar-33	-	150,000,000	SOFR 1M	2.90	50%	-	75,000,000
Paseo Interlomas	01-feb-29	1,924,815,914	-	TIIE 28D	2.25	50%	962,407,957	-
Capital Reforma	01-jun-26	-	96,663,115	SOFR 1M	2.46448	100%	-	96,663,115
Grand Outlet Riviera Maya	18-dic-40	1,203,253,177	-	TIIE F 28D	3.00	100%	1,203,253,177	-
Explanada Culiacán	10-jul-29	426,462,539	-	TIIE 28D	4.00	100%	426,462,539	-
Grupo GICSA	04-ago-27	100,000,000	-	18.5%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	29-jun-26	100,000,000	-	19%	-	100%	100,000,000	-
Grupo GICSA	10-mar-27	60,000,000	-	TIIE 28D	7.25	100%	60,000,000	-
Subtotal créditos bancarios		6,792,631,630	246,663,115			79%	5,830,223,673	171,663,115
Class A-1 Senior	18-dic-34	6,439,500,000	-	9.50%	-	100%	6,439,500,000	-
Class A-1 Senior	18-dic-34	-	89,437,500	4.80%	-	100%	-	89,437,500
Class A-2 Senior	18-dic-34	383,668,988	-	9.90%	-	100%	383,668,988	-
Subtotal colocaciones internacionales		6,823,168,988	89,437,500			100%	6,823,168,988	89,437,500
GICSA 19	01-dic-27	1,462,974,929	-	5.75%	-	100%	1,462,974,929	-
GICSA 17	01-dic-27	782,734,859	-	5.75%	-	100%	782,734,859	-
GICSA 15	01-dic-27	489,067,208	-	5.75%	-	100%	489,067,208	-
Subtotal certificados bursátiles		2,734,776,996	-			100%	2,734,776,996	-
Deuda consolidada total		16,350,577,613	336,100,615			90%	15,388,169,656	261,100,615
Total ajustes por valuación contable		11,313,372	(5,858,356)			97%	5,702,216	(4,575,779)
Deuda financiera consolidada total		16,361,890,985	330,242,259			90%	15,393,871,872	256,524,836

GICSA cerró el 1T26 con una deuda financiera consolidada total de Ps. 22,328 millones y un total de activos de Ps. 77,385 millones y en consecuencia un LTV de 29%. El 36% de la deuda se encuentra a tasa variable y el 64% a tasa fija.



Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 1T26, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 535 millones, lo que representa un incremento de 1.6 veces comparado con los Ps. 208 millones al cierre del 2025. La variación fue generada principalmente por el cobro de la segunda exhibición por la venta de Paseo Coapa, importe que fue destinado al pago parcial a los Cebures.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

Al 1T26, el saldo fue de Ps. 677 millones, lo que representa un decremento de 35% comparado con los Ps. 1,034 millones al cierre del 2025. Esto se debió principalmente a que se efectuó el cobro de la segunda exhibición por la venta de Paseo Coapa.

Activo disponible para su venta

Al 1T26, el saldo fue de Ps. 2,853 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.

Propiedades de inversión.

Al 1T26, el saldo fue de Ps. 64,565 millones, lo que representa un incremento de 0.4% 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 plazo.

Al 1T26, el saldo de los préstamos bancarios a corto plazo fue de Ps. 2,635 millones, lo que representa un decremento de 7% frente a los Ps. 2,841 millones registrados al cierre de 2025. Este decremento se da principalmente por las amortizaciones y efectos de los cambios en las condiciones de créditos que han sido refinanciados. El saldo a corto y largo plazo fue de Ps. 19,650 millones, lo que representa un decremento de 0.4% comparado con los Ps. 19,730 millones al cierre del 2025.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 1T26, los ingresos totales de operación ascendieron a Ps. 1,426 millones, lo que representa un incremento de 6% en comparación con Ps. 1,343 millones registrados en el 1T25. Este crecimiento se explica por la firma de nuevos contratos de arrendamiento y mayores ingresos por servicios en 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 1T26, el saldo fue de Ps. 1 millón, lo que representa un decremento de 99% comparado con los Ps. 146 millones del 1T25, 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 1T26, los costos se ubicaron en Ps. 58 mil, lo que representa una disminución del 99.7% en comparación con los Ps. 123 millones del 1T25, lo anterior 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. 474 millones, mostrando una disminución de 1% comparado con los Ps. 477 millones respecto al 1T25, principalmente por la reducción en otros gastos asociados a la venta de mobiliario y equipo.

Ingresos financieros.

Al 1T26, los ingresos financieros ascendieron a Ps. 27 millones, lo que representa un incremento de 35% comparado con los Ps. 20 millones del 1T25, impulsado por mayores intereses generados en inversiones.

Gastos financieros.

Al 1T26, los gastos financieros se ubicaron en Ps. 642 millones, mostrando una disminución de Ps. 6 millones o 1%, comparado con los Ps. 648 millones del 1T25, lo anterior derivado de una menor generación de intereses asociada a la reestructura de pasivos y amortizaciones de capital.

Efecto cambiario - neto.

Al 1T26, el efecto cambiario neto fue negativo por Ps. 45 millones, lo que representa un incremento de 6% comparado con la pérdida de Ps. 43 millones del 1T25. Esto se debe principalmente a la depreciación del peso mexicano frente al dólar.

Conferencia telefónica

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

Jueves 30 de abril 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_Jp42D-zkTYmHcPi8k0JknA

Para participar vía telefónica, por favor marque:

+52 558 659 6002 desde México

+1 929 205 6099 desde Estados Unidos (Nueva York)

Código de acceso: 846 1408 4468



Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 31 de marzo 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 1,022,599 m² y un ABR proporcional de 855,175 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.