

GICSA

Reporte Trimestral 2T26

Grupo GICSA S.A. de C.V.

Trimestral

21 de Agosto, 2026



Grupo GICSA es una empresa mexicana líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y propiedades de uso mixto. Al 30 de junio de 2026, la Compañía es titular de 18 propiedades generadoras de ingresos, con un Área Bruta Rentable (ABR) total de 1,023,395 m² y un ABR proporcional de 855,756 m² (84%). GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra GICSA B desde junio de 2015.

Real Estate · Desarrollo y Operación

BMV: GICSA B

18 propiedades · 1,023,395 m² de ABR total

Highlights del Trimestre · 2T26 vs 2T25

INGRESOS

MXN\$1,440.0

▲ +8.0% vs 2T25

Impulsados por nuevos contratos de arrendamiento

EBITDA

MXN\$983.0

▲ +9% vs 2T25

EBITDA proporcional: MXN\$771.0 (+5%)

NOI CONSOLIDADO

MXN\$1,085.0

▲ +10% vs 2T25

NOI proporcional: MXN\$874.0 (+7%)

UTILIDAD NETA CONTROLADORA

MXN\$690.4

▼ -20.0% vs 2T25

Utilidad neta consolidada: MXN\$902.9

ACTIVOS TOTALES

MXN\$77,777.3

▼ -0.4% vs 2T25

DEUDA BRUTA CONSOLIDADA

MXN\$21,440.6

▲ -10.7% vs 2T25

LTV (DEUDA BRUTA / ACTIVO TOTAL)

27.6%

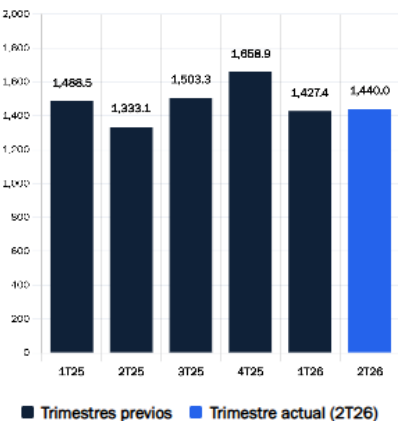
▲ -316 pb vs 2T25

TASA DE OCUPACIÓN

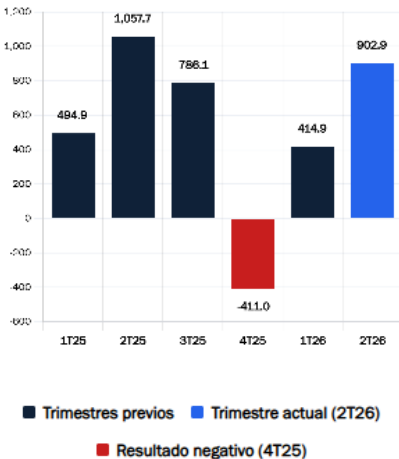
91%

▲ +273 pb vs 2T25

Ingresos Trimestrales
Millones de pesos · 1T25 a 2T26



Utilidad Neta Consolidada Trimestral
Millones de pesos · 1T25 a 2T26



Ingresos (+8.0%). El 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.

Costo de ventas (-83.0%). La disminución es atribuible a que los costos del proyecto residencial Cero5Cien fueron reconocidos en su totalidad durante 2025.

Gastos de administración (+8.8%). El incremento se atribuye principalmente a mayores gastos operativos derivados de una mayor afluencia en los centros comerciales y en el hotel del grupo.

Ingresos financieros (-32.1%). La cifra reportada en el Estado de Resultados agrupa Ps.159 millones de intereses ganados y Ps.161 millones de utilidad cambiaria neta; esta última disminuyó 65% frente a los Ps.455 millones del 2T25, por la apreciación del peso mexicano frente al dólar.

Gastos financieros (+10.5%). El aumento se origina por una mayor carga financiera derivada de los intereses provenientes de las reestructuras financieras de pasivos realizadas por la Compañía.

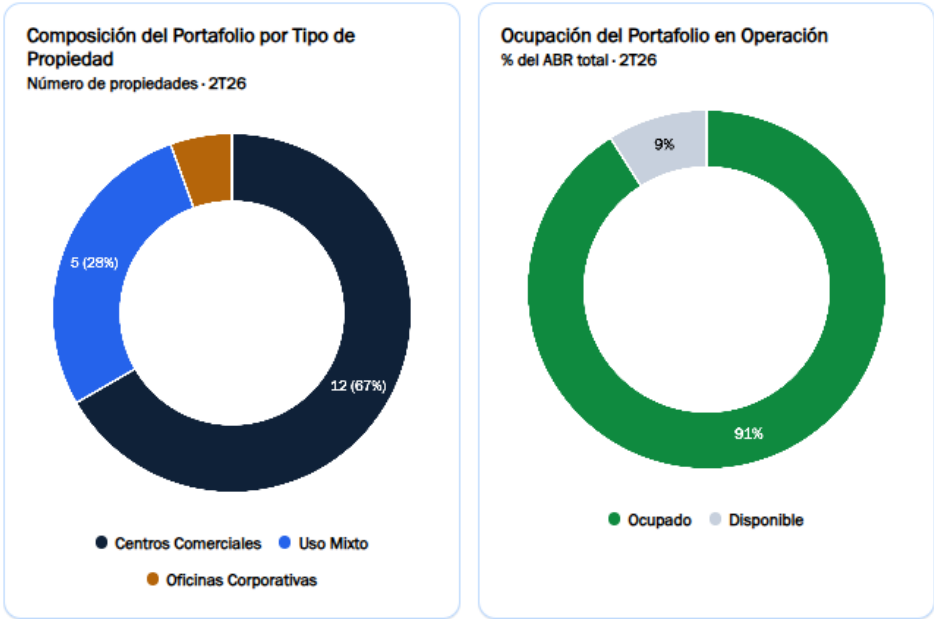
NOI y EBITDA (+10% y +9% consolidados). La empresa atribuye estos crecimientos moderados al desempeño combinado del portafolio en operación, con incrementos de 7% y 5%, respectivamente, en su base proporcional.

Indicadores Operativos · 2T26

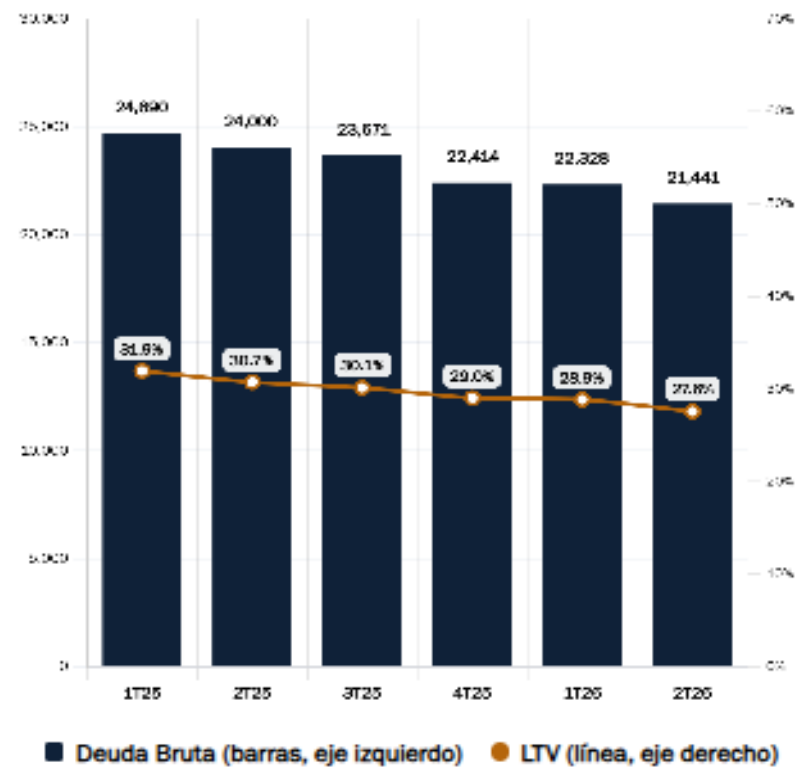


Al 30 de junio de 2026, GICSA es titular de 18 propiedades generadoras de ingresos: doce centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (que incluyen, a su vez, cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas independiente.

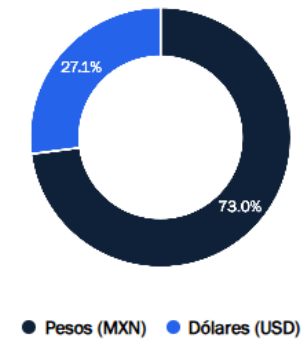
El incremento de 6% en el ABR total frente al 2T25 se derivó de la incorporación de Galerías Metepec II al portafolio, propiedad cuya venta se formalizó en julio de 2026 y que, en consecuencia, será desincorporada de los estados financieros a partir del 3T26.



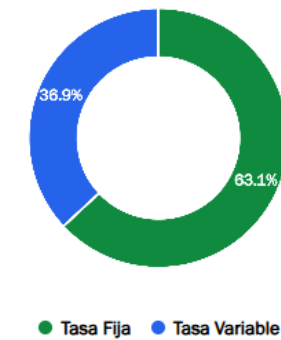
Deuda Bruta y LTV
Millones de pesos y % · 1T25 a 2T26



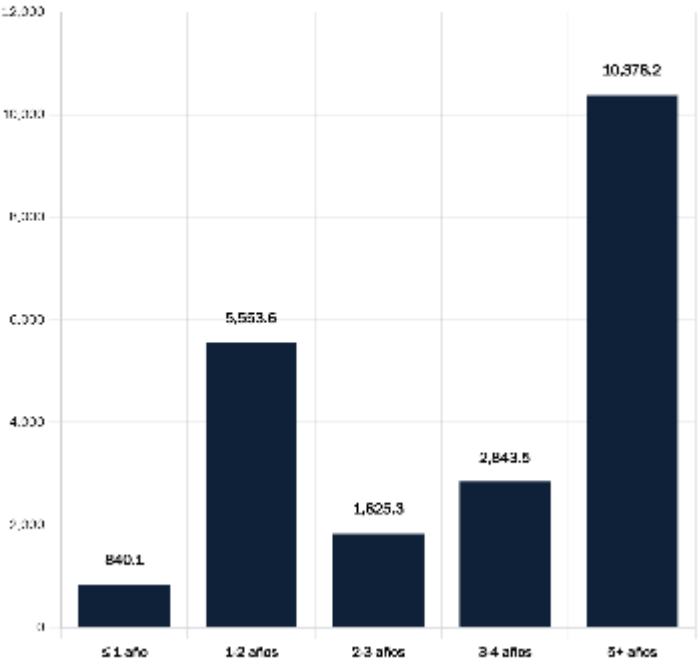
Deuda por Moneda
% del total · 30-jun-2026



Deuda por Tipo de Tasa
% del total · 30-jun-2026



Perfil de Vencimientos de Deuda
Millones de pesos - Al 30-jun-2026



INDICADOR CREDITICIO AJUSTADO (S&P)	2023	2024	2025
Deuda / EBITDA Ajustado (x)	9.3	7.1	6.3
Cobertura de Intereses con EBITDA (x)	1.0	1.1	1.4
FFO / Deuda (%)	2.0%	3.8%	5.0%
Margen de EBITDA (%)	63.0%	53.7%	49.5%

Indicadores ajustados históricos (reales) de S&P Global Ratings; se excluyeron del dashboard los indicadores estimados/proyectados para 2026 y 2027 incluidos en el mismo documento, conforme a la Sección 10 de las Reglas del Proyecto. Al 30 de junio de 2026 (últimos 12 meses), S&P reporta una cobertura de EBITDA a intereses de 1.5x y un apalancamiento de 5.8x.

El 30 de julio de 2026, S&P National Ratings subió la calificación crediticia de emisor en escala nacional de largo plazo de Grupo GICSA a 'mxBB-' desde 'mxCCC+', con perspectiva positiva. La acción refleja la mejora operativa del portafolio (ocupación cercana a 90%) y el alivio en la estructura de capital derivado del repago de deuda y refinanciamiento de pasivos bancarios.

Riesgo del Negocio
Razonable

Riesgo Financiero
Agresivo

Liquidez
Insuficiente

Precio y Valuación de Mercado - 19-ago-2026

PRECIO DE LA ACCIÓN
MXN\$3.00
Al 19-ago-2026

CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
MXN\$4,500.4
Al 19-ago-2026

P/U (12 MESES)
3.9x

P/VL
0.1x



El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.