

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

10 de diciembre de 2025



GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 23, Bosques de las Lomas
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120 Ciudad de México, México

Títulos en Circulación: Acciones Ordinarias Serie B, Clase "I"

Mercado en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Clave de Cotización en la BMV: GICSA

Presentado de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Las palabras y términos en mayúscula que no estén definidos en la presente Declaración de Información tendrán el significado que se les atribuye en el reporte anual de la Emisora para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx

Resumen de la Operación

La operación que se describe en esta declaración de reestructuración societaria consiste en la venta del total de la participación de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. en los activos inmobiliarios que componen el proyecto Paseo Metepec, una vez cumplidas diversas condiciones. La cantidad neta a percibir por la transacción asciende aproximadamente a Ps. 1,938 millones, neto de gastos y costos asociados.

Como complemento u operaciones accesorias, Gicsa continuará sus esfuerzos de venta para disponer de sus participaciones en otros activos inmobiliarios incluyendo en el proyecto conocido como Cabi Tasqueña (Cancún) durante los siguientes meses. A la fecha, GICSA firmó acuerdo para vender una de las tres unidades privativas que componen Cabi Tasqueña (Cancún), por Ps. 130 millones. Adicionalmente, dentro de las operaciones accesorias se incluye la venta del total de la participación de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. en los activos inmobiliarios que componen el proyecto Paseo Coapa; por los que la Emisora recibió Ps. 400 millones y espera recibir Ps. 400 millones durante los próximos meses.

Al igual que los recursos recibidos previamente por la venta de activos inmobiliarios, los recursos que GICSA obtenga por la venta de sus participaciones en activos inmobiliarios serán destinados para diversas amortizaciones parciales anticipadas de principal de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, con lo que la Emisora anticipa su liquidación total.

Para mayor información sobre la Operación, ver el capítulo "*Información detallada de la Operación*" de esta Declaración de Información.

Características de los Títulos

La Operación materia de la presente Declaración de Información no tendrá efecto alguno sobre las acciones representativas del capital social de la Emisora, ni sobre los derechos y obligaciones conferidos por dichas acciones.

ESTA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN NO ES UNA OFERTA DE SUSCRIPCIÓN Y/O VENTA DE VALORES EN MÉXICO, SINO QUE SE HA PREPARADO Y SE PONE A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS DE LA EMISORA Y DEL PÚBLICO EN GENERAL ÚNICAMENTE PARA PONER A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS INFORMACIÓN, CONFORME A LA LEY DEL MERCADO DE VALORES, LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES Y DEMÁS LEGISLACIÓN APLICABLE.

Las acciones representativas del capital social de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. con la clave de pizarra GICSA.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Copias de esta Declaración de Información se encuentran a disposición del público inversionista a través de una solicitud dirigida al área de Relación con Inversionistas, en el teléfono +52 (55) 5148 0400 o correo electrónico inversionistas@gicsa.com.mx, en el domicilio de la Compañía: Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1 Piso 23, Col. Bosques de las Lomas C.P. 05120, Ciudad de México, México y a través de la página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx.

La versión electrónica de la presente Declaración de Información podrá ser consultada en la página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. www.bmv.com.mx.

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

ÍNDICE

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES -----	3
RESUMEN EJECUTIVO -----	5
INFORMACIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN-----	9
PARTES DE LA OPERACIÓN -----	12
FACTORES DE RIESGO-----	13
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA -----	16
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA-----	21
CONTRATOS RELEVANTES PARA LA OPERACIÓN -----	26
PERSONAS RESPONSABLES-----	27
ANEXOS -----	28

Anexo 1. Opinión de los auditores externos independientes de la Emisora sobre las bases de preparación de la Información Financiera Consolidada Proforma.

Los anexos adjuntos a esta Declaración de Información, forman parte integrante de la misma.

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Salvo que se definan de otra forma en el presente, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en esta Declaración de Información y que se listan a continuación, tendrán los significados siguientes, mismos que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

Término	Definición
“Bolsa”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., o, en su defecto, cualquier bolsa de valores autorizada para operar con tal carácter por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“Declaración de Información”	Significa la presente declaración de información de reestructura societaria, preparada de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones emanadas de ella.
“Emisora” o “GICSA”	Significa Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
“Estados Financieros Consolidados Proforma” o “Información Financiera Consolidada Proforma”	Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados de la Emisora por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024. Los Estados Financieros Consolidados Proforma toman en consideración el impacto de la Operación.
“Operación”	Significa la venta del total de la participación de la Emisora en los activos inmobiliarios que componen el proyecto Paseo Metepec, de acuerdo con lo descrito en esta Declaración de Información. Adicionalmente, la operación incluye la venta del total de la participación de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. en los activos inmobiliarios que componen el proyecto Paseo Coapa; por los que la Emisora recibió Ps. 400 millones y espera recibir Ps. 400 millones durante los próximos meses. Como complemento u operaciones accesorias, GICSA continuará sus esfuerzos de venta para disponer de sus participaciones en otros activos inmobiliarios incluyendo en el proyecto conocido como Cabi Tasqueña (Cancún) durante los siguientes meses. A esta fecha, GICSA tiene un acuerdo para vender una de las tres unidades privativas que componen Cabi Tasqueña (Cancún).
“Pesos” o “\$” o “Ps.”	Significa pesos, moneda de curso legal en México.
“Reporte Anual”	Significa el reporte anual de la Emisora para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que puede ser consultado en la página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx .

Término	Definición
<i>“Reporte Trimestral”</i>	Significa el reporte trimestral de la Emisora para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2025, mismo que puede ser consultado página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx .
	<i>Espacio dejado intencionalmente en blanco.</i>

RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se presenta un resumen que brinda una breve descripción de los participantes y de los aspectos más relevantes de la Operación, el cual no pretende ser exhaustivo y contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, y se complementa con la información detallada y la información financiera incluida en otras secciones de esta Declaración de Información.

Se deberá leer cuidadosamente la totalidad de esta Declaración de Información, incluyendo las secciones tituladas “Factores de Riesgo”, “Información detallada sobre la Operación” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera”, así como los Estados Financieros Consolidados Proforma y las notas a los mismos, incluidos en la presente Declaración de Información, la cual se complementa con la información prevista en el Reporte Anual, el cual se incorporan por referencia a esta Declaración de Información. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx y de la Emisora en www.gicsa.com.mx.

El presente documento contiene ciertos pronósticos o proyecciones, que reflejan la visión actual o las expectativas de GICSA y su administración con respecto a su desempeño, negocio y eventos futuros. La Emisora usa palabras como "creer", "anticipar", "planear", "esperar", "pretender", "objetivo", "estimar", "proyectar", "predecir", "pronosticar", "lineamientos", "deber" y otras expresiones similares para identificar pronósticos o proyecciones, pero no es la única manera en que se refiere a los mismos. Dichos enunciados están sujetos a ciertos riesgos, imprevistos y supuestos. GICSA advierte que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en el presente documento. GICSA no está sujeta a obligación alguna y expresamente se deslinda de cualquier intención u obligación de actualizar o modificar cualquier pronóstico o proyección que pudiera resultar de nueva información, eventos futuros o de cualquier otra causa.

La Operación

La operación que se describe en esta declaración de reestructuración societaria consiste en la venta del total de la participación de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. en los activos inmobiliarios que componen el proyecto Paseo Metepec, una vez cumplidas diversas condiciones. La cantidad neta a percibir por la transacción asciende aproximadamente a Ps. 1,938 millones, neto de gastos y costos asociados.

Como complemento u operaciones accesorias, Gicsa continuará sus esfuerzos de venta para disponer de sus participaciones en otros activos inmobiliarios incluyendo en el proyecto conocido como Cabi Tasqueña (Cancún) durante los siguientes meses. A la fecha, GICSA firmó un acuerdo para vender una de las tres unidades privativas que componen Cabi Tasqueña (Cancún), por Ps. 130 millones. Adicionalmente, dentro de las operaciones accesorias se incluye la venta del total de la participación de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. en los activos inmobiliarios que componen el proyecto Paseo Coapa; por los que la Emisora recibió Ps. 400 millones y espera recibir Ps. 400 millones durante los próximos meses.

Al igual que los recursos recibidos previamente por la venta de activos inmobiliarios, los recursos que GICSA obtenga por la venta de sus participaciones en activos inmobiliarios serán destinados para diversas amortizaciones parciales anticipadas de principal de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, con lo que la Emisora anticipa su liquidación total.

La Emisora

Somos una empresa dedicada al desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que son reconocidos por sus estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados.

Tenemos una larga trayectoria. Nuestros socios fundadores comenzaron operaciones en 1989 y desde entonces hemos desarrollado 77 proyectos inmobiliarios con un total de aproximadamente 3.3 millones de m² de ABR, y hemos vendido aproximadamente 2.4 millones de m², los cuales se componen por 1 millón de m² en ABR en centros comerciales, 276 mil m² de ABR en edificios corporativos, 328 mil m² de ABR en proyectos mixtos, 1.3 millones de m² de ABR de naves industriales, 356 mil m² de área vendible en residencial y 1,303 habitaciones de hotel.

En nuestros más de 35 años de trayectoria en los que consideramos que nos hemos distinguido al desarrollar productos inmobiliarios innovadores y de calidad, con lo que hemos logrado posicionarnos en el mercado y generar alianzas estratégicas con importantes tiendas departamentales y clientes corporativos. Asimismo, analizamos continuamente oportunidades de inversión en México y hemos desarrollado a través de la experiencia, una alta capacidad para identificar y, en su caso, ejecutar distintas oportunidades de adquisición, desarrollo y/o consolidación.

Al 31 de diciembre de 2024, participábamos a través de nuestras subsidiarias en 18 Propiedades en operación, consistentes en 12 centros comerciales, 5 propiedades de usos mixtos y 1 edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 999,444 m² y un ABR Proporcional de 854,394 m².

Hemos recibido premios y distinciones a nivel nacional e internacional, incluyendo “Desarrolladora del Año” de Real Estate Market & Lifestyle, así como de Hábitat en 2007, la selección “Traveler’s Choice” del portal Tripadvisor para nuestro Hotel Live Aqua en 2014 y el distintivo “ESR” (Empresa Socialmente Responsable) desde 2017, así como la entrada al ranking Super Empresas de Top Companies desde 2023. Asimismo, contamos con un equipo talentoso con un promedio de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario del país.

Somos una empresa totalmente integrada y administrada internamente, así como uno de los principales desarrolladores de gran escala en México que maneja la totalidad de la cadena de valor del negocio inmobiliario, desde la identificación de oportunidades, la adquisición de terrenos, diseño y desarrollo del proyecto, construcción y comercialización, hasta la prestación de servicios especializados de valor agregado para mantener e incrementar el valor de los inmuebles.

Tenemos un portafolio diversificado con propiedades de clase premier, enfocados en propiedades de uso mixto, centros comerciales y oficinas corporativas, con presencia en zonas estratégicas de la República Mexicana. Contamos con una amplia base de arrendatarios que operan en distintas industrias, consideramos que la diversificación por industria de nuestros arrendatarios nos protege de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de nuestros clientes nos permite generar flujos de efectivo a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Además, en respuesta a las nuevas necesidades de consumo desarrollamos el concepto Malltertainment, el cual une una amplia y diversificada oferta comercial, vanguardia e innovación tecnológica, creación de espacios para promover la cultura local, una proporción mayor al 40% de metros cuadrados rentables destinados a entretenimiento, y en algunos casos centro de espectáculos y hotel. En 2018 se integraron al portafolio de la Compañía propiedades portadoras del concepto.

Nuestro modelo de negocio integrado nos provee con una perspectiva única dentro de la industria, que, a su vez, nos permite mantenernos continuamente al frente de la creación de valor en el sector y nos brinda una capacidad única de adaptación a las necesidades de nuestros clientes y circunstancias macroeconómicas y de la industria. Nuestra estructura aumenta nuestra rentabilidad y a la vez hace que nuestros intereses estén alineados con los intereses de los inversionistas. De esta forma todas nuestras actividades económicas están bajo una misma estructura corporativa.

No pagamos comisiones por servicios operativos ya que son proveídos internamente por nuestras empresas de servicios especializados (excepto por las comisiones a corredores de bienes raíces que podríamos pagar de tiempo en tiempo y conforme a nuestro modelo de negocios mencionado en el presente Reporte Anual). Asimismo, gran parte de nuestros funcionarios relevantes tienen una participación accionaria en la Compañía, lo que consideramos alinea sus intereses con nuestro crecimiento a largo plazo.

Nuestro objetivo es la creación de valor sostenido de largo plazo mediante la generación de flujos, a través de la ejecución de nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado con propiedades de calidad premium y en ubicaciones estratégicas, así como, niveles altos de ocupación, rentas competitivas y relaciones de largo plazo con nuestros clientes. Nuestra estructura aumenta nuestra rentabilidad y a la vez hace que nuestros intereses estén alineados con los intereses de los inversionistas, ya que participamos a través de nuestras subsidiarias en un portafolio de Propiedades de la más alta calidad con altos niveles de ocupación e ingresos.

Por lo general, conservamos nuestras Propiedades a largo plazo; no obstante, en las circunstancias de negocio adecuadas, enajenamos Propiedades y reutilizamos eficientemente los recursos generados en nuevos proyectos, reducción de pasivos, distribuciones y/o como capital de trabajo. Asimismo, analizamos continuamente oportunidades de inversión en México y hemos desarrollado a través de la experiencia, la capacidad para identificar y, en su caso, ejecutar distintas oportunidades de adquisición, desarrollo o consolidación. Además, a diferencia de otro tipo de vehículos de inversión, no sólo no tenemos el costo de externalizar los servicios a nuestros proyectos, sino que, incluso, contamos con un ingreso adicional por los servicios que prestamos a terceros, beneficiando a la sociedad en su totalidad.

Contamos con una base de arrendatarios amplia, diversificada y de reconocido prestigio y capacidad financiera, que incluyen (i) importantes tiendas ancla como: El Palacio de Hierro, Liverpool, Sears, Cinépolis y Cinemex, así como marcas prestigiadas como: Adidas, Calvin Klein, Starbucks y Forever 21; (ii) grupos minoristas líderes como Grupo Inditex (operador de marcas tales como Zara, Massimo Dutti, etc.), Grupo Axo (que opera en México marcas como Brooks Brothers, Tommy Hilfiger, Victoria's Secret, etc.) y Grupo Alsea, entre otras e (iii) importantes clientes corporativos de probada capacidad financiera para nuestras oficinas. Nuestro acceso a las empresas minoristas líderes de México nos brinda información estratégica en las necesidades y tendencias

comerciales alrededor del país, permitiéndonos identificar atractivas oportunidades de desarrollo con potenciales arrendatarios y anclas potenciales.

Dentro de nuestro Portafolio se incluyen proyectos icónicos como “Paseo Arcos Bosques”, un proyecto de uso mixto de aproximadamente 93,215 m² de ABR, al 31 de diciembre de 2024, que incluye tres edificios de oficinas, 84 locales comerciales y un hotel de lujo. Paseo Arcos Bosques tuvo un rendimiento sobre costo, dentro de los tres años posteriores a su inauguración, de 12.9%, no obstante, excluyendo el hotel, su rendimiento sobre costo fue de 18.0%. Calculamos el rendimiento sobre costo de este proyecto como el producto de dividir el NOI del año de estabilización del inmueble entre el valor en libros de la inversión histórica. Este proyecto es además una muestra de nuestra determinación y capacidad de desarrollo y adaptabilidad a circunstancias adversas, ya que lo inauguramos en 2008, durante la fuerte crisis inmobiliaria global.

Otro ejemplo es “Paseo Interlomas”, un proyecto de uso mixto de aproximadamente 142,167 m² de ABR, al 31 de diciembre de 2024, el cual despertó gran interés por parte de nuestros aliados estratégicos, tanto que tuvo una ampliación en 2018 y agrupó a tres tiendas anclas: El hecho de que este proyecto cuente con la presencia simultánea de Anclas importantes como El Palacio de Hierro, Liverpool y Sears en una misma plaza comercial situación que ocurrió por última vez desde el Centro Comercial Santa Fe hace más de 21 años muestra el exclusivo atractivo de Paseo Interlomas. Paseo Interlomas tuvo un rendimiento sobre costo de 14.1% durante los tres años posteriores a su inauguración.

Para más información correspondiente a esta sección, podrá consultar el Reporte Anual de la Emisora el cual se incorpora por referencia a esta Declaración de Información. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx.

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

INFORMACIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN

Descripción detallada de la Operación

La operación que se describe en esta declaración de reestructuración societaria consiste en la venta del total de la participación de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. en los activos inmobiliarios que componen el proyecto Paseo Metepec, una vez cumplidas diversas condiciones. La cantidad neta a percibir por la transacción asciende aproximadamente a Ps. 1,938 millones, neto de gastos y costos asociados.

Como complemento u operaciones accesorias, Gicsa continuará sus esfuerzos de venta para disponer de sus participaciones en otros activos inmobiliarios incluyendo en el proyecto conocido como Cabi Tasqueña (Cancún) durante los siguientes meses. A la fecha, GICSA firmó un acuerdo para vender una de las tres unidades privativas que componen Cabi Tasqueña (Cancún), por Ps. 130 millones. Adicionalmente, dentro de las operaciones accesorias se incluye la venta del total de la participación de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. en los activos inmobiliarios que componen el proyecto Paseo Coapa; por los que la Emisora recibió Ps. 400 millones y espera recibir Ps. 400 millones durante los próximos meses.

Al igual que los recursos recibidos previamente por la venta de activos inmobiliarios, los recursos que GICSA obtenga por la venta de sus participaciones en activos inmobiliarios serán destinados para diversas amortizaciones parciales anticipadas de principal de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, con lo que la Emisora anticipa su liquidación total.

A continuación se presenta un resumen detallado de la Operación:

El 22 de noviembre de 2024 Cabi Metepec, S.A.P.I. de C.V. ("CABI") y Desarrollos Chac Mool, S.A. de C.V. ("Chac Mool"), ambas subsidiarias de GICSA, celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable al que se realizaron las siguientes aportaciones: (i) CABI aportó diversos inmuebles con un valor de \$1,755,000,000 Pesos; y (ii) Chac Mool aportó construcciones por un valor de \$980,000,000 Pesos, con la finalidad de desarrollar el proyecto consistente en el centro comercial Paseo Metepec.

Posteriormente, el 26 de noviembre de 2024, se celebró un convenio modificatorio al fideicomiso mencionado, a efecto de que una subsidiaria de El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. adquiriera el 16.794% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso.

Posteriormente, el 24 de octubre de 2025, se celebró un contrato de promesa de compraventa de inmuebles sujeto a condición suspensiva de obtener la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio, por medio del cual, El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V., directa o indirectamente a través de cualquier otra sociedad que controle al 100%, adquirirá todos los inmuebles y activos que se encuentren en el patrimonio del fideicomiso. La cantidad neta a percibir por la transacción asciende aproximadamente a Ps. 1,938 millones, neto de gastos y costos asociados.

Asimismo, en octubre 2025 se firmó una operación para la venta de los derechos

fideicomisarios de Paseo Coapa, mediante la cual la Compañía recibió Ps. 400 millones y espera recibir Ps. 400 millones durante los próximos meses.

Objetivo de la Operación

El objetivo principal de la Operación es dotar a GICSA de liquidez para realizar de tiempo en tiempo diversas amortizaciones parciales anticipadas de principal de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, con lo que la Emisora anticipa su liquidación total.

Fuentes de Financiamiento de la Operación

Considerando que la operación se trata de una venta de activos por parte de GICSA, la Emisora solamente cubriría gastos y honorarios derivados de la Operación, los cuales estima cubrir con recursos propios.

Gastos derivados de la Operación

La Emisora estima que los gastos relacionados con la Operación (incluyendo sin limitar, honorarios de asesores, auditores, derechos y otros costos) ascenderán aproximadamente a Ps. 5,000,000.00.

Fecha de Aprobación de la Operación

La Operación fue aprobada por el consejo de administración de la Emisora en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2025.

Tratamiento Contable de la Operación

Los estados financieros consolidados no auditados al 30 de septiembre de 2025 y los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información financiera Intermedia” y las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*), respectivamente emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*). Los Estados Financieros Consolidados Proforma han sido compilados por la administración de GICSA con base en los supuestos definidos en la nota 1 sobre la situación financiera consolidada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y en los resultados integrales consolidados de la Emisora por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 01 de enero de 2024.

La administración de GICSA considera que la venta de activos inmobiliarios calificará al 31 de diciembre del 2025 como un “activo disponible para su venta” de acuerdo a lo estipulado en la Norma Internacional de Información Financiera 5 (IFRS 5) “Activos No Circulantes Disponibles para

la Venta y Operaciones Discontinuas". La Operación implica la enajenación de diversos activos inmobiliarios que GICSA mantiene a través de subsidiarias.

Para propósitos de la Información Financiera Proforma, GICSA presentará materializada la venta de los activos y liquidación de los Certificados bursátiles.

En el estado del resultado integral, GICSA presentará un importe único que comprenda el total de: la ganancia o pérdida después de impuestos reconocida por la medición a valor razonable menos costos de venta, o por la disposición de los activos o grupos para su disposición que constituyan la operación .

Para mayor información sobre las cuentas de la Emisora que serán afectadas materialmente con motivo de la Operación ver la sección "*Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación y Situación Financiera*" de esta Declaración de Información.

Consecuencias Fiscales de la Operación

La Emisora considera que no existirán consecuencias fiscales adversas como resultado de la Operación, únicamente se originaría un impuesto por pagar a cargo de la Emisora como consecuencia de la enajenación y pago a descuento de los Certificados bursátiles. La Operación descrita en la presente Declaración de Información no generará obligación fiscal alguna a los accionistas de la Emisora.

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

PARTES DE LA OPERACIÓN

La información relativa a partes distintas a la Emisora que se contiene en esta Declaración de Información no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública, o en su defecto, de información proporcionada por las partes cuya información se incluye, para efectos de la operación y de la elaboración de esta Declaración de Información.

La Emisora

Nombre de la Emisora

Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.

Descripción del Negocio.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a esta Declaración de Información. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx

Evolución y Acontecimientos Recientes.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a esta Declaración de Información. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx

Liverpool

Nombre

El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.

Descripción del Negocio

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual de El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. <https://www.elpuertodeliverpool.mx/> y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx

Evolución y Acontecimientos Recientes.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual de El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. <https://www.elpuertodeliverpool.mx/> y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

FACTORES DE RIESGO

Se han identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Emisora y con la Operación en el contexto de ésta. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegara a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa a la Operación, así como al negocio, situación financiera o resultados de operación de la Emisora. Los riesgos descritos a continuación no son los únicos que la Emisora o la Operación generalmente afrontan. Riesgos adicionales e incertidumbres que no son del conocimiento de la Emisora y que no se consideran relevantes, también pueden tener un efecto material adverso tanto en la Operación como en el negocio, situación financiera o resultados de operación de la Emisora.

Factores de Riesgo relacionados con la Emisora

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a esta Declaración de Información. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx

Factores de Riesgo Inherentes a la Operación

La Operación podría no efectuarse

A la fecha de esta Declaración de Información, la Emisora no puede confirmar que la Operación efectivamente se concluirá en su conjunto o bajo los términos previstos en la presente Declaración. Como se señaló con anterioridad, la venta de Paseo Metepec está sujeta a la autorización por parte de la Comisión Nacional Antimonopolio, y al cumplimiento de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. Los estados financieros consolidados emitidos a la fecha en que surta efectos la Operación pueden diferir de los Estados Financieros proforma no auditados que se adjuntan al presente documento.

Negativas o retrasos en el consentimiento de terceros.

La Emisora podría requerir consentimientos de terceros, incluyendo acreedores, clientes, proveedores, entre otros. Aunque no existe alguna razón para creer que las contrapartes, si fuese necesario, no otorgarían una dispensa, consentimiento o autorización para la realización de la propuesta descrita en este documento, no se puede garantizar que tales dispensas, consentimientos o autorizaciones serán obtenidas, de requerirse, oportunamente o en lo absoluto, o que los términos y condiciones de acuerdos no sean modificados, y la modificación, rescisión o terminación anticipada de acuerdos comerciales con terceros podría impactar adversamente el negocio y los resultados de operación de la Emisora.

Costos de operación no previstos

La Emisora incurrirá en costos relacionados con la Operación, incluyendo aquéllos derivados de aspectos contables, fiscales, legales y otros servicios profesionales. Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Operación, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto material adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de la Emisora.

Información financiera proforma que se presenta no es necesariamente indicativa de resultados futuros y no fue auditada

La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada que se incluye en esta Declaración de Información es una estimación preliminar en supuestos y está sujeta a cambios, ajustes y revisión cuando se concluya la Operación y su objetivo es mostrar los estados financieros de la Emisora después de la Operación, por lo que no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación efectivamente sea concluida. En consecuencia, la información financiera proforma presentada en este documento podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de la operación de la Emisora.

La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada que se incluye en esta Declaración de Información es una estimación preliminar en supuestos y está sujeta a cambios, ajustes y revisión cuando se concluya la Operación, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la administración de la Emisora considera razonables, y no pretende reflejar los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, tampoco tiene la intención de proyectar los resultados consolidados de operación o la situación financiera de la Emisora.

La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada de la Emisora que se incluye en la presente Declaración de Información, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de la Emisora, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en su Reporte Anual y Reporte Trimestral Correspondiente.

Variación en el precio de la acción de la Emisora

La Operación puede llegar a ser percibida negativamente por los inversionistas, lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones representativas del capital social de la Emisora. No se puede garantizar que una potencial fluctuación en el precio de cotización de las acciones representativas del capital social de la Emisora será positiva. Estas fluctuaciones podrían provocar que el inversionista pierda parte o la totalidad de su inversión en las acciones representativas del capital social de la Emisora.

Estimaciones y Riesgos Asociados

La información que se incluye en la presente Declaración de Información refleja la perspectiva de la Emisora en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, sus accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en esta Declaración de Información o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Operación. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

Las calificaciones crediticias otorgadas a la Emisora podrían tener una afectación.

Como resultado de la Reestructura Societaria, las calificaciones crediticias otorgadas a la Emisora podrían resultar afectadas, conforme a las distintas percepciones de las agencias calificadoras, en caso de que se presente una modificación o actualización a la baja de la calificación de la Emisora, dicha situación podría llegar a tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera.

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera seleccionada incluida en la presente sección deriva de los registros contables o de la Información Financiera Consolidada Proforma no Auditada de la Emisora, los cuales consideran los efectos de la Operación. Esta información debe ser leída conjuntamente con la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación y Situación Financiera” y con la Información Financiera Consolidada Proforma no Auditada contenidos en esta Declaración de Información. La Información Financiera Consolidada Proforma no Auditada y la demás información financiera contenida en las tablas que se indican abajo, ha sido compilada por la administración de GICSA con base en los supuestos definidos en la nota 1 sobre la situación financiera consolidada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y en los resultados integrales consolidados de la Emisora por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 1 de enero de 2024.

La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada de la Emisora que se presenta, ha sido preparada con el único objetivo de mostrar los efectos de la Operación en la situación financiera y en los resultados de las operaciones. La Información Financiera Consolidada Proforma fue preparada considerando su materialización, el cumplimiento de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Operación y la obtención de las autorizaciones que se requieren en este tipo de operaciones.

Cifras Base: Corresponden al Estado de Situación financiera auditado reportado por la Emisora al 31 de diciembre de 2024, así como al Estado de Situación Financiera consolidado no auditado al 30 de septiembre de 2025, y al Estado de resultados consolidado auditado de la Emisora, por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como el Estado de resultados consolidado no auditado por el periodo de 9 meses terminado al 30 de septiembre de 2025.

Ajustes Proforma: Incluyen transacciones para reflejar el activo transferido por la Operación y la liquidación de los certificados bursátiles.

Cifras Proforma: Corresponden a la información financiera consolidada de las operaciones de la Emisora tomando en consideración la Operación.

Para más información y una descripción detallada de la manera en que la Información Financiera Consolidada Proforma fue preparada y como la Operación es reflejada en la misma, favor de leer las notas de la información financiera proforma y el informe de los auditores independientes a la misma que se adjunta como “Anexo 1” a la presente Declaración de Información.

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

Estado Consolidado de Situación Financiera Proforma (no auditado)

(Cifras en millones de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2024		
	Cifras Base	Ajustes proforma	Cifras Proforma
Efectivo y equivalentes de efectivo	401	211	612
Efectivo restringido	116	-	116
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	924	(1)	923
Inventario inmobiliario	614	-	614
Impuestos acreditables	2,431	(208)	2,223
Otros activos circulantes	899	-	899
Total activo circulante	5,385	2	5,387
Pagos anticipados y otros activos	197	-	197
Propiedades de inversión	66,850	(4,192)	62,658
Activos por derechos de uso	500	-	500
Otros activos no circulantes	1,469	-	1,469
Impuestos a la utilidad diferidos	2,856	(382)	2,474
Total activo no circulante	71,872	(4,574)	67,298
Total del activo	77,257	(4,572)	72,685
Porción circulante de préstamos bancarios	1,122	-	1,122
Porción circulante de los certificados bursátiles	13	(13)	-
Porción circulante de depósitos, rentas en garantía y anticipo de clientes	1,284	(1,066)	218
Proveedores	542	(7)	535
Otros pasivos	952	-	952
Impuestos por pagar, principalmente IVA	1,848	167	2,015
Total del pasivo circulante	5,761	(919)	4,842
Préstamos bancarios a largo plazo	20,162	-	20,162
Certificados bursátiles	3,433	(3,433)	-
Provisión de beneficios a los empleados	58	-	58
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	798	-	798
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	809	(132)	677
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	509	-	509
Impuestos a la utilidad diferidos	11,484	-	11,484
Total pasivo no circulante	36,910	(3,565)	33,688
Total del pasivo	43,014	(4,484)	38,530
Capital contable – Participación controladora	28,545	370	28,915
Capital contable – Participación no controladora	5,698	(458)	5,240
Total del capital contable	34,243	(88)	34,155
Total del pasivo y capital contable	77,257	(4,572)	72,685

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

Estado Consolidado de Situación Financiera Proforma (no auditado)

(Cifras en millones de pesos mexicanos)

	Al 30 de septiembre 2025		
	Cifras Base	Ajustes proforma	Cifras Proforma
Efectivo y equivalentes de efectivo	287	3	284
Efectivo restringido	269	-	269
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	996	(29)	967
Inventario inmobiliario	330	-	330
Impuestos acreditables	2,453	(221)	2,232
Otros activos circulantes	1,134	-	1,134
Total activo circulante	5,469	(253)	5,216
Pagos anticipados y otros activos	210	(3)	207
Propiedades de inversión	68,064	(4,209)	63,855
Activos por derechos de uso	709	(162)	547
Otros activos no circulantes	1,254	-	1,254
Impuestos a la utilidad diferidos	2,856	(386)	2,470
Total activo no circulante	73,093	(4,760)	68,333
Total del activo	78,562	(5,013)	73,549
Porción circulante de préstamos bancarios	5,540	-	5,540
Porción circulante de los certificados bursátiles	41	(41)	-
Porción circulante de depósitos, rentas en garantía y anticipo de clientes	1,104	(856)	238
Proveedores	535	(59)	476
Otros pasivos	543	-	543
Impuestos por pagar, principalmente IVA	1,838	170	2,008
Total del pasivo circulante	9,601	(796)	8,805
Préstamos bancarios a largo plazo	14,477	-	14,477
Certificados bursátiles	3,614	(3,614)	-
Provisión de beneficios a los empleados	53	-	53
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	999	(146)	853
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	886	(363)	523
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	509	-	509
Impuestos a la utilidad diferidos	11,842	-	11,842
Total pasivo no circulante	32,380	(4,123)	28,257
Total del pasivo	41,981	(4,919)	37,062
Capital contable – Participación controladora	30,457	373	30,830
Capital contable – Participación no controladora	6,124	(467)	5,657
Total del capital contable	36,581	(94)	36,487
Total del pasivo y capital contable	78,562	(5,013)	73,549

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

Estado Consolidado de Resultados Integrales Proforma (no auditado)

(Cifras en millones de pesos mexicanos)

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024		
	Cifras Base	Ajustes proforma	Cifras Proforma
Ingresos por arrendamiento y premios	3,657	-	3,657
Ingresos por mantenimiento y publicidad	657	-	657
Ingresos por servicios de inmuebles propios y otros	541	-	541
Total ingresos de operación	4,855	-	4,855
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	652	-	652
Otros ingresos	966	3,787	4,753
Total ingresos	6,473	3,787	10,260
Total costos por venta de inventario inmobiliario	(616)	-	616
Gastos por operación de inmuebles	(1,245)	-	(1,245)
Gastos por servicios de administrativos	(431)	-	(431)
Otros gastos	(450)	(3,725)	(4,175)
Total de gastos	(2,126)	(3,725)	(5,851)
Total de costos y gastos	(2,742)	(3,725)	(6,467)
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	3,731	62	3,793
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,617	-	1,617
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	57	-	57
Utilidad de operación	5,405	62	5,467
Ingresos financieros	112	858	970
Gastos financieros	(4,185)	-	(4,185)
Costos financieros – Neto	(4,073)	858	(3,215)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,332	920	2,252
Impuestos a la utilidad	(357)	(549)	(906)
Utilidad neta consolidada	975	371	1,346
Participación controladora	795	370	1,165
Participación no controladora	180	1	181
Utilidad neta consolidada	975	371	1,346

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

Estado Consolidado de Resultados Integrales Proforma (no auditado)

(Cifras en millones de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 01 de enero al 30 de septiembre de 2025		
	Cifras Base	Ajustes proforma	Cifras Proforma
Ingresos por arrendamiento y premios	3,013	-	3,013
Ingresos por mantenimiento y publicidad	536	-	536
Ingresos por servicios de inmuebles propios y otros	429	-	429
Total ingresos de operación	3,978	-	3,978
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	347	-	347
Otros ingresos	271	3,787	4,058
Total ingresos	4,596	3,787	8,383
Total costos por venta de inventario inmobiliario	(316)	-	(316)
Gastos por operación de inmuebles	(1,063)	-	(1,063)
Gastos por servicios de administrativos	(303)	-	(303)
Otros gastos	(327)	(3,779)	(4,106)
Total de gastos	(1,693)	(3,779)	(5,472)
Total de costos y gastos	(2,009)	(3,779)	(5,788)
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	2,587	8	2,595
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,235	-	1,235
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	33	-	33
Utilidad de operación	3,855	8	3,863
Ingresos financieros	649	903	1,552
Gastos financieros	(1,808)	-	(1,808)
Costos financieros – Neto	(1,159)	903	(256)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,696	911	3,607
Impuestos a la utilidad	(358)	(546)	(904)
Utilidad neta consolidada del periodo	2,338	365	2,703
Participación controladora	1,912	373	2,285
Participación no controladora	426	(8)	418
Utilidad neta consolidada del periodo	2,338	365	2,703

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA

La siguiente discusión ha sido preparada con base en y se debe leer conjuntamente con nuestros Estados Financieros Consolidados Proforma, las notas de los mismos, y la información que se proporciona en la sección “Información Financiera Seleccionada” que se incluye en esta Declaración de Información. Toda la información financiera incluida en esta Declaración de Información será presentada en millones pesos a menos que se indique expresamente lo contrario, y estas cantidades podrían variar por efectos de redondeo. Nuestros Estados Financieros Consolidados Proforma han sido compilados por la administración de GICSA con base en los supuestos definidos en la nota 1 sobre la situación financiera consolidada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y en los resultados integrales consolidados de la Emisora por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 01 de enero de 2024.

La presente Declaración de Información contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimaciones, expectativas que involucran riesgos, inseguridades y suposiciones. Nuestros resultados actuales pueden diferir sustancialmente de aquellos aquí mencionados. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, entre otros, a aquellos mencionados en las declaraciones a futuro y en otras secciones de este Folleto Informativo, particularmente en la sección “Factores de Riesgo”. Es importante que los inversionistas consideren cuidadosamente la información contenida en esta sección y en la sección “Factores de Riesgo” que esté relacionada con cualquier evaluación de nosotros, de nuestro negocio o de la Operación.

A la fecha de la presente Declaración de Información, la Emisora no ha identificado tendencias, compromisos o acontecimientos conocidos que puedan afectar significativamente su liquidez, resultados de operación o situación financiera.

El presente análisis ha sido elaborado con el propósito de proporcionar la información que facilite el estudio y la comprensión de los Estados Financieros Consolidados Proforma de GICSA, los cuales reflejan los efectos en los estados financieros presentados como consecuencia de la Operación. Este análisis no pretende ser una descripción exhaustiva de la totalidad de los efectos o consecuencias que resulten con motivo de la Operación.

Se recomienda que este análisis se lea en conjunto con el Reporte Anual y el Reporte Trimestral de GICSA.

Análisis de Resultados de Operación (Estado Consolidado de Resultados Proforma)

A continuación, se presenta una breve explicación de algunas de las variaciones ocurridas en las cuentas principales del estado consolidado de resultados proforma de GICSA, tomando en consideración los efectos de la Operación.

- **Otros ingresos**

- Los otros ingresos de GICSA hubieran ascendido a Ps. 4,753 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por los ingresos provenientes de la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), Paseo Coapa y Paseo Metepec.
- Los otros ingresos de GICSA hubieran ascendido a Ps. 4,058 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025. Situación que se explica principalmente por los ingresos provenientes de la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), Paseo Coapa y Paseo Metepec.

- **Otros Gastos**

- Los Otros Gastos GICSA hubiera ascendido a \$4,175, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por el costo provenientes de la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), Paseo Coapa y Paseo Metepec.
- Los Otros Gastos de GICSA hubiera ascendido a \$4,106, para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, situación que se explica principalmente por el costo provenientes de la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), Paseo Coapa y Paseo Metepec.

- **Utilidad de Operación**

- La utilidad de operación de GICSA hubiera ascendido a Ps. 5,467 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por la ganancia en la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), la pérdida en la venta de Paseo Coapa, la ganancia en la venta de Paseo Metepec.
- La utilidad de operación de GICSA hubiera ascendido a Ps. 3,863 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025. situación que se explica principalmente por la ganancia en la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), la pérdida en la venta de Paseo Coapa, la ganancia en la venta de Paseo Metepec.

- **Ingresos Financieros**

- Los ingresos financieros de GICSA hubiera ascendido a Ps. 970 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por el diferencial entre el valor nominal histórico y la liquidación anticipada de certificados bursátiles.

- Los ingresos financieros de GICSA hubiera ascendido a Ps. 1,552 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025. situación que se explica principalmente por el por el diferencial entre el valor nominal histórico y la liquidación anticipada de certificados bursátiles.
- **Impuestos a la Utilidad**
 - Los impuestos a la utilidad proforma hubieran ascendido a Ps. 906 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por la cancelación del impuesto diferido activo derivado del uso de pérdidas fiscales y el Impuesto Sobre la Renta que se causa por las ganancias de la operación.
 - Los impuestos a la utilidad proforma hubieran ascendido a Ps.904 para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, situación que se explica principalmente por la cancelación del impuesto diferido activo derivado del uso de pérdidas fiscales y el Impuesto Sobre la Renta que se causa por las ganancias de la operación.
- **Utilidad Neta Consolidada**
 - Como resultado de lo antes señalado, la utilidad neta consolidada de GICSA hubiera ascendido a Ps. 1,346 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024.
 - Como resultado de lo antes señalado, la utilidad neta consolidada del periodo de GICSA hubiera ascendido a Ps. 2,703 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

Análisis de Situación Financiera (Estado Consolidado de Situación Financiera Proforma)

A continuación, se presenta una breve explicación de algunas de las variaciones ocurridas en las cuentas principales del estado consolidado de situación financiero proforma de GICSA, tomando en consideración los efectos de la Operación.

- **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**
 - El efectivo y equivalentes de efectivo de GICSA hubiera ascendido a Ps. 612 millones , para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por el flujo de dinero neto por la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), Paseo Coapa, Paseo Metepec y liquidación anticipada de los Certificados bursátiles.
 - El efectivo y equivalentes de efectivo de GICSA hubiera ascendido a Ps. 284 millones, situación que se explica principalmente por el flujo de dinero neto por la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), Paseo Coapa, Paseo Metepec y liquidación anticipada de los Certificados bursátiles.

- **Activo circulante**

- El activo circulante de GICSA hubiera ascendido a Ps. 5,387 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por el flujo de dinero neto por la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), Paseo Coapa, Paseo Metepec y liquidación anticipada de los Certificados bursátiles así como la disminución del IVA acreditable que general la venta de los proyectos.
- El activo circulante de GICSA hubiera ascendido a Ps. 5,216 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025., situación que se explica principalmente por el flujo de dinero neto por la venta de la unidad privativa Cabi Tasqueña (Cancún), Paseo Coapa, Paseo Metepec y liquidación anticipada de los Certificados bursátiles así como la disminución del IVA acreditable que general la venta de los proyectos.

- **Activo total**

- El activo total de GICSA hubiera ascendido a Ps. 72,685 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por la venta de las propiedades de inversión de una unidad privativa de Cabi Tasqueña, Paseo Coapa y Paseo Metepec así como el impuesto diferido activo que disminuye por la operación.
- El activo total de GICSA hubiera ascendido a Ps. 73,549 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, situación que se explica principalmente por la venta de las propiedades de inversión de una unidad privativa de Cabi Tasqueña, Paseo Coapa y Paseo Metepec así como el impuesto diferido activo que disminuye por la operación.

- **Pasivo a corto plazo**

- El pasivo a corto plazo de GICSA hubiera ascendido a Ps. 4,842 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por la devolución del depósito de seriedad y el reconocimiento del pasivo de impuesto sobre la renta.
- El pasivo a corto plazo de GICSA hubiera ascendido a Ps. 8,805 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, situación que se explica principalmente por la devolución del depósito de seriedad y el reconocimiento del pasivo de impuesto sobre la renta.

- **Pasivo a largo plazo**

- El pasivo a largo plazo de GICSA hubiera ascendido a Ps. 33,688 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por la liquidación anticipada de los Certificados bursátiles y la devolución del depósito de seriedad.
- El pasivo a largo plazo de GICSA hubiera ascendido a Ps. 28,257 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, situación que se explica principalmente por la liquidación anticipada de los Certificados bursátiles y la devolución del depósito de seriedad.

- **Pasivo total**

- El pasivo total de GICSA hubiera ascendido a Ps. 38,530 millones, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por la liquidación anticipada de los Certificados bursátiles y la devolución del depósito de seriedad.
- El pasivo total de GICSA hubiera ascendido a Ps. 37,062 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, situación que se explica principalmente por la liquidación anticipada de los Certificados bursátiles y la devolución del depósito de seriedad.

- **Capital Contable**

- El capital contable de GICSA hubiera ascendido a Ps. 34,155, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Situación que se explica principalmente por la ganancia generada por la operación y la desconsolidación del Fideicomiso Metepec en la parte no controladora.
- El capital contable de GICSA hubiera ascendido a Ps. 36,487 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, situación que se explica principalmente por la ganancia generada por la operación y la desconsolidación del Fideicomiso Metepec en la parte no controladora.

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

CONTRATOS RELEVANTES PARA LA OPERACIÓN

Contrato de Promesa

El 24 de octubre de 2025, se celebró un contrato de promesa de compraventa de inmuebles sujeto a condición suspensiva de obtener la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio, por medio del cual, El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V., directa o indirectamente a través de cualquier otra sociedad que controle al 100%, adquirirá todos los inmuebles y activos que se encuentren en el patrimonio del fideicomiso, una vez que obtengan las autorizaciones conducentes.

Contrato de Compraventa

Una vez aprobada la operación por la Comisión Nacional Antimonopolio, se celebraría un contrato de compraventa para transmitir a El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V., directa y/o indirectamente a través de cualquier subsidiaria, todos los inmuebles y activos que se encuentren en el patrimonio del fideicomiso de Paseo Metepec, por lo que El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. se constituiría, directa y/o indirectamente, como el único propietario de los inmuebles y las construcciones del proyecto del centro comercial Paseo Metepec.

Espacio dejado intencionalmente en blanco.

PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en la presente Declaración de Información, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en esta Declaración de Información o que la misma contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.



Por: Abraham Cababie Daniel

Cargo: Director General

Por: Diodoro Batalla Palacios

Cargo: Director de Finanzas

Por: Marcos Shamosh Levy

Cargo: Director Jurídico

ANEXOS

Anexo 1. Informe de los Contadores Pùblicos Independientes sobre la compilaciòn de los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados.

Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Información financiera consolidada proforma no
auditada

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de
2024 y por el período de nueve meses terminados el 30
de septiembre de 2025 y año terminado el 31 de
diciembre de 2024

(Con el Informe de los Contadores Públicos
Independientes sobre la compilación de información
financiera consolidada proforma no auditados incluida
en la Declaración de Información sobre
Reestructuración Societaria)



Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la compilación de información financiera consolidada proforma no auditados incluida en la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria	1 - 3
Estado consolidado proforma no auditado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025	4
Estado consolidado proforma no auditado de situación financiera al 31 de diciembre 2024	5
Estado consolidados proforma de resultados no auditado por el período de nueve meses al 30 de septiembre de 2025	6
Estado consolidado proforma no auditado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2024	7
Notas a la información financiera consolidada proforma no auditada	8



Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de los Estados Financieros Consolidados Proforma no auditados Incluidos en el prospecto

Al Consejo de Administración de
Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.:

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias ("el Grupo") compilados por la Administración del Grupo. Los estados financieros consolidados proforma no auditados comprenden los estados de situación financiera consolidados proforma no auditados al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los estados consolidados de resultados proforma no auditado por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 y sus notas explicativas correspondientes, ("los estados financieros consolidados proforma no auditados"), que se adjuntan como parte del folleto emitido por el Grupo, el 09 de diciembre de 2025. Los criterios utilizados por el Grupo para compilar la información financiera proforma no auditada son los especificados en y están descritos en las notas adjuntas a la información financiera proforma no auditada.

Los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados por la Administración del Grupo para ilustrar el impacto de los eventos descritos en la nota 3 sobre la situación financiera del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y en los resultados del Grupo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 1o. de enero de 2024. Como parte de este proceso, la información financiera y sus resultados han sido extraídos por el Grupo de los estados financieros consolidados no auditados del Grupo al 30 de septiembre de 2025, así como de los estados financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2024, y por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales, se emitió un informe de auditoría con fecha 25 de abril de 2025.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados proforma no auditados

La Administración del Grupo es responsable de la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en las notas adjuntas a la información financiera proforma no auditada.

Nuestra Independencia y control de calidad

Hemos cumplido con la independencia y otros requerimientos éticos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas Normas Internacionales de Independencia) (el cual está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y conducta profesional).

(Continúa)



La firma aplica la Norma Internacional de Control de Administración y consecuentemente mantiene un sistema integral de control de administración que incluye políticas y procedimientos en relación con el cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y los requerimientos legales y regulatorios aplicables.

Responsabilidad del Contador Público Independiente

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de Mexico, sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, por la Administración del Grupo, con base en los criterios detallados en las notas adjuntas a la información financiera proforma no auditada.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo conforme a la Norma Internacional de Aseguramiento 3420 (*NIEA 3420*) - *Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma no auditada incluida en un Prospecto*, emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma exige que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración del Grupo ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en las notas adjuntas a la información financiera proforma no auditada.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de la actualización o reemisión de reportes u opiniones sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoria o revisión de la información financiera utilizada para la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados.

El propósito de la información financiera proforma no auditada incluida en el folleto, es solamente para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones significativos en la información financiera no ajustada de una entidad, como si los eventos hubieran ocurrido y las transacciones se hubieran llevado a cabo en una fecha seleccionada para efectos de la ilustración. Por lo tanto, no proporcionamos seguridad alguna, de que el resultado real de los eventos y transacciones, de haber ocurrido estas al 30 de septiembre de 2025, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento razonable para reportar sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales conforme a los criterios aplicables, involucra la ejecución de procedimientos para evaluar si los criterios utilizados por la Administración del Grupo en la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados, proporcionan una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a eventos y transacciones y para obtener evidencia suficiente y adecuada de que:

- Los ajustes proforma correspondientes dan los efectos apropiados a los criterios utilizados y,
- Los estados financieros consolidados proforma no auditados reflejan la aplicación adecuada de los ajustes sobre la información financiera no ajustada.

(Continúa)



Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento de la naturaleza del Grupo, los eventos y transacciones sobre las cuales se han compilado los estados financieros consolidados proforma no auditados y otras circunstancias relevantes del trabajo realizado.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados proforma no auditados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios mencionados en las notas adjuntas a la información financiera proforma no auditada.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos Alejandro Villalobos Romero'.

C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 09 de diciembre de 2025.



Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma no auditado

(Cifras en millones de pesos)

Al 30 de septiembre 2025

	Cifras base	Ajustes Pro Forma	Ref.	Cifras Proforma
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 287	(3)	3(a) (b)	284
Efectivo restringido	269	-		269
Cuentas y documentos por cobrar - neto	996	(29)	3(a)	967
Inventarios inmobiliarios	330	-		330
Impuestos acreditables	2,453	(221)	3(a)	2,232
Otros activos circulantes	1,134	-		1,134
Total activo circulante	5,469	(253)		5,216
 Pagos anticipados y otros activos	210	(3)	3(a)	207
Propiedades de inversión	68,064	(4,209)	3(a)	63,855
Activos por derecho de uso	709	(162)	3(a)	547
Otros activos no circulantes	1,254	-		1,254
Impuesto a la utilidad diferidos	2,856	(386)	3(a) (b)	2,470
Total activo no circulante	73,093	(4,760)		68,333
 Total del activo	78,562	(5,013)		73,549
 Préstamos bancarios a largo plazo	5,540	-		5,540
Certificados bursátiles	41	(41)	3(b)	-
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	1,104	(866)	3(a)	238
Proveedores	535	(59)	3(a)	476
Otros pasivos	543	-		543
Impuesto por pagar, principalmente IVA	1,838	170		2,008
Total del pasivo circulante	9,601	(796)		8,805
 Préstamos bancarios a largo plazo	14,477	-		14,477
Certificados bursátiles a largo plazo	3,614	(3,614)	3(b)	-
Provisión de beneficios a los empleados	53	-		53
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	999	(146)	3(a)	853
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	886	(363)	3(a)	523
Impuesto a la utilidad causados a largo plazo	509	-		509
Impuestos a la utilidad diferidos	11,842	-		11,842
Total del pasivo no circulante	32,380	(4,123)		28,257
 Total del pasivo	41,981	(4,919)		37,062
 Capital contable - Participación controladora	30,457	373	3(a) (b)	30,830
Participación no controladora	6,124	(467)	3(a)	5,657
Total del capital contable	36,581	(94)		36,487
 Total del pasivo y capital contable	\$ 78,562	(5,013)		73,549



Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias
 Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma no auditado
 (Cifras en millones de pesos)

Al 31 de diciembre 2024

	Cifras base	Ajustes Pro Forma	Ref.	Cifras Proforma
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 401	211	3(a) (b)	612
Efectivo restringido	116	-		116
Cuentas y documentos por cobrar - neto	924	(1)	3(a)	923
Inventarios inmobiliarios	614	-		614
Impuestos acreditables	2,431	(208)	3(a)	2,223
Otros activos circulantes	899	-		899
Total activo circulante	5,385	2		5,387
 Pagos anticipados y otros activos	 197	 -	 3(a)	 197
Propiedades de inversión	66,850	(4,192)	3(a)	62,658
Activos por derecho de uso	500	-	3(a)	500
Otros activos no circulantes	1,469	-		1,469
Impuesto a la utilidad diferidos	2,856	(382)	3(a) (b)	2,474
Total activo no circulante	71,872	(4,574)		67,298
 Total del activo	 77,257	 (4,572)		 72,685
 Préstamos bancarios a largo plazo	 1,122	 -		 1,122
Certificados bursátiles	13	(13)	3(b)	-
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	1,284	(1,066)	3(a)	218
Proveedores	542	(7)	3(a)	535
Otros pasivos	952	-		952
Impuesto por pagar, principalmente IVA	1,848	167		2,015
Total del pasivo circulante	5,761	(919)		4,842
 Préstamos bancarios a largo plazo	 20,162	 -		 20,162
Certificados bursátiles a largo plazo	3,433	(3,433)	3(b)	-
Provisión de beneficios a los empleados	58	-		58
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	798	-	3(a)	798
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	809	(132)	3(a)	677
Impuesto a la utilidad causados a largo plazo	509	-		509
Impuestos a la utilidad diferidos	11,484	-		11,484
Total del pasivo no circulante	37,253	(3,565)		33,688
 Total del pasivo	 43,014	 (4,484)		 38,530
 Capital contable - Participación controladora	 28,545	 370	 3(a) (b)	 28,915
Participación no controladora	5,698	(458)	3(a)	5,240
Total del capital contable	34,243	(88)		34,155
 Total del pasivo y capital contable	 \$ 77,257	 (4,572)		 72,685



Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias
Estado de Resultado Consolidado Proforma no auditado
(Cifras en millones de pesos)

Por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre 2025

	Cifras base	Ajustes Pro Forma	Ref.	Cifras Proforma
Arrendamiento y premios, neto	\$ 3,013	-		3,013
Mantenimiento y publicidad, neto	536	-		536
Servicios de inmuebles propios y otros	429	-		429
Total ingresos de operación	3,978	-		3,978
Ingresos por venta de unidades residenciales y obras de terceros	347	-		347
Otros ingresos	271	3,787	3(a)	4,058
Total de Ingresos	4,596	3,787		8,383
Total de costos	(316)	-		(316)
Gastos por:				
Gastos por operación de inmuebles	(1,063)	-		(1,063)
Gastos por servicios administrativos	(303)	-		(303)
Otros gastos	(327)	(3,779)	3(a)	(4,106)
Total de gastos	(1,693)	(3,779)		(5,472)
Total de costos y gastos	(2,009)	(3,779)		(5,788)
Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras	2,587	8		2,595
Variación neta, por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,235	-		1,235
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	33	-		33
Utilidad de operación	3,855	8		3,863
Ingresos financieros	649	903	3(b)	1,552
Gastos financieros	(1,808)	-		(1,808)
Costos financieros - Neto	(1,159)	903		(256)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,696	911		3,607
Impuestos a la utilidad	(358)	(546)	3(a) (b)	(904)
Utilidad neta consolidada	2,338	365		2,703
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora	1,912	373		2,285
Participación no controladora	426	(8)		418
\$	2,338	365		2,703



Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias
Estado de Resultado Consolidado Proforma no auditado
(Cifras en millones de pesos)

Por el año terminado el 31 de diciembre 2024

	Cifras base	Ajustes Pro Forma	Ref.	Cifras Proforma
Arrendamiento y premios, neto	\$ 3,657	-		3,657
Mantenimiento y publicidad, neto	657	-		657
Servicios de inmuebles propios y otros	541	-		541
Total ingresos de operación	4,855	-		4,855
Ingresos por venta de unidades residenciales y obras de terceros	652	-		652
Otros ingresos	966	3,787	3(a)	4,753
Total de Ingresos	6,473	3,787		10,260
Total de costos	(616)	-		(616)
Gastos por:				
Gastos por operación de inmuebles	(1,245)	-		(1,245)
Gastos por servicios administrativos	(431)	-		(431)
Otros gastos	(450)	(3,725)	3(a)	(4,175)
Total de gastos	(2,126)	(3,725)		(5,851)
Total de costos y gastos	(2,742)	(3,725)		(6,467)
Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras	3,731	62		3,793
Variación neta, por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,617	-		1,617
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	57	-		57
Utilidad de operación	5,405	62		5,467
Ingresos financieros	112	858	3(b)	970
Gastos financieros	(4,185)	-		(4,185)
Costos financieros - Neto	(4,073)	858		(3,215)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,332	920		2,252
Impuestos a la utilidad	(357)	(549)	3(a) (b)	(906)
Utilidad neta consolidada	975	371		1,346
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora	795	370		1,165
Participación no controladora	180	1		181
\$	975	371		1,346



Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas a la información financiera consolidada proforma no auditada

1. Antecedentes

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (GICSA, la Compañía o el Grupo), es una sociedad mexicana con domicilio en Paseo de Tamarindos 90, Torre 1, piso 23, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos 05120, Ciudad de México.

El Grupo Cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, residenciales, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería. La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

Descripción de las operaciones

A continuación, se detallan las operaciones que calificaron como una reestructuración societaria (en su conjunto, la “Operación”) con base en los requerimientos de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El objetivo principal de las operaciones es la venta de activos designados para la liquidación anticipada de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

- a. El 03 de octubre 2025 se celebró la compraventa para adquirir la totalidad con reserva de titularidad de derechos del contrato de Fideicomiso de administración y traslativo de dominio con derecho de reversión F/2198 respecto del “Condominio Centro Comercial Paseo Coapa”, mediante el cual la Compañía recibirá una contraprestación de 800 millones, pagadera en dos exhibiciones durante los siguientes meses. Una vez que la compradora termine de pagar el precio por la compraventa de los derechos adquiridos entonces la Compradora adquirirá todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a los derechos adquiridos, incluyendo el derecho de reversión respecto del patrimonio del Fideicomiso.
- b. El 24 de octubre de 2025 se celebró un contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva para vender del proyecto Paseo Metepec los derechos de copropiedad de los inmuebles y las construcciones mediante el cual la Compañía recibirá una contraprestación de 1,938 millones neta de costos y gastos. La condición suspensiva se extingue una vez que se obtenga la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio respecto de las operaciones del contrato.
- c. El 24 de octubre de 2025 se celebró la compraventa de la unidad de propiedad exclusiva identificada como U.P.E. 01de Cabi Tasqueña (Cancún), mediante el cual la Compañía recibió una contraprestación de 130 millones.
- d. Conforme a los acuerdos adoptados por las asambleas de tenedores de los certificados bursátiles del 23 de marzo de 2022, se permite a la compañía vender ciertos activos designados que se describen en los incisos a, b y c, los recursos netos de las ventas se destinaran para la liquidación anticipada de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

2. Bases de preparación de los estados financieros proforma

Los estados de situación financiera consolidados proforma no auditados de la Compañía al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y los estados de resultados proforma consolidados no auditados por el periodo de nueve meses y por el año que terminaron en esas fechas y sus notas correspondientes (la “Información Financiera Consolidada Proforma”) tienen como objetivo reflejar la Operación y presentar el impacto que la misma hubiera tenido en la situación financiera consolidada y en resultados consolidados de la Compañía, o en la aplicación de políticas, criterios o prácticas contables, como si dicha operación se hubiera llevado a cabo el 30 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 a efectos de los estados de situación financiera consolidados proforma y del 01 de enero al 30 de septiembre de 2025 y del año 2024 a efectos de los estados de resultados consolidados proforma.



Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas a la información financiera consolidada proforma no auditada

La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada que se incluye para fines ilustrativos exclusivamente, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la Administración de la Compañía considera razonables y no pretende reflejar los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas. Tampoco tiene la intención de proyectar los resultados consolidados de operación o la situación financiera de la Compañía. La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada de la Compañía que se incluye en el presente, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de la Compañía, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en el último reporte anual de la Compañía, así como en su información financiera consolidada intermedia condensada no auditada del tercer trimestre de 2025 publicada por la Compañía.

En opinión de la Administración de la Compañía, se han incluido todos los ajustes relevantes que se consideran necesarios para reflejar los efectos de la Operación, descritos en la Nota 3, que pueden ser soportados objetivamente y que son directamente atribuibles a la Operación. Los ajustes proforma se basan en estimaciones y en la información disponible para la administración de la Compañía y podrían verse modificados cuando otra información adicional esté disponible, cuando se reevalúen las estimaciones utilizadas y/o cuando sucedan eventos adicionales tal y como se establece en los contratos de promesa de compraventa.

La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada se presenta en pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México y que también es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la que se presenta dicha información financiera consolidada proforma no auditada.

Cifras base:

Los estados de situación financiera consolidados de la Compañía al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y los estados de resultados consolidados del periodo de nueve meses y el año que terminó en dichas fechas identificados en los estados financieros consolidados proforma en la columna de "Cifras base", fueron obtenidos respectivamente de los estados financieros consolidados trimestrales no auditados reportados a la Bolsa Mexicana de Valores, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 "Información Financiera Intermedia" de las Normas Internacionales de Información Financiera (las "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), y de los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía del ejercicio 2024, los cuales fueron preparados conforme a las NIIF.

3. Ajustes proforma

A continuación, se incluyen los proforma que se derivarían de la Operación.

a. Venta de activos

El ajuste señala la venta de activos designados.

Los efectos resultantes en la información financiera proforma al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024 serían los siguientes.

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,749	2,798
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(29)	(1)
Impuestos acreditable	(221)	(208)
Pagos anticipados y otros activos	(3)	-
Propiedades de inversión	(4,209)	(4,192)
Activos por derecho de uso	(162)	-
Impuestos a la utilidad diferidos	(337)	(333)
Activo total	\$ (2,212)	(1,936)



Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias
Notas a la información financiera consolidada proforma no auditada

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de cliente corto plazo	\$ (866)	(1,066)
Proveedores	(59)	(7)
Impuestos por pagar, principalmente IVA	(1)	9
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	(146)	-
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de cliente	(363)	(132)
Pasivo total	(1,435)	(1,196)
Capital contable – Participación controladora	(310)	(282)
Participación no controladora	(467)	(458)
Capital contable (1)	(777)	(740)
Total pasivo y capital contable	\$ (2,212)	(1,936)

b. Liquidación anticipada de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19

El ajuste señala la liquidación anticipada de los certificados bursátiles

Los efectos resultantes en la información financiera proforma al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024 serían los siguientes.

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (2,752)	(2,587)
Impuestos a la utilidad diferidos	(49)	(49)
Activo total	(2,801)	(2,636)
Impuestos por pagar, principalmente IVA	171	158
Certificados bursátiles corto plazo	(41)	(13)
Certificados bursátiles largo plazo	(3,614)	(3,433)
Pasivo total	(3,484)	(3,288)
Capital contable Participación controladora (1)	683	652
Total pasivo y capital contable	\$ (2,801)	(2,636)

4. Autorización para emisión

La Información Financiera Consolidada Proforma no auditada, ha sido aprobada y autorizada para su emisión el 09 de diciembre de 2025, por el director general Adjunto de Administración y Finanzas Diodoro Batalla.

(1) Los efectos en resultados relacionados con los Certificados Bursátiles y los activos designados para venta, se presentan netos de los impuestos a la utilidad.



DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

10 de diciembre de 2025



GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 23, Bosques de las Lomas
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120 Ciudad de México, México

Títulos en Circulación: Acciones Ordinarias Serie B, Clase "I"

Mercado en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Clave de Cotización en la BMV: GICSA

Presentado de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Las palabras y términos en mayúscula que no estén definidos en la presente Declaración de Información tendrán el significado que se les atribuye en el reporte anual de la Emisora para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Emisora www.gicsa.com.mx y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx