

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

Estados financieros Consolidados Dictaminados

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados.....	1 a 6
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018:	
Estados de situación financiera consolidados	7
Estados de resultados consolidados	8
Estados de variaciones en el capital contable consolidados	9
Estados de flujos de efectivo consolidados	10
Notas sobre los estados financieros consolidados	11 a 97



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias (el "Grupo" y/o la "Compañía"), que comprenden el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Valuación de las propiedades de inversión (\$55,554,200)

Ver notas 10 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión representan el 76% de los activos totales en el estado de posición financiera consolidada.

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.

El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Evaluamos el diseño e implementación de los controles de la Administración relativos al proceso de valuación de las propiedades de inversión.
- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la administración, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.
- Con base en pruebas selectivas, para la determinación de los Ingresos Netos Operativos (INO), cotejamos los ingresos contra los contratos de renta vigentes y los gastos contra su documentación fuente, y evaluamos la apropiada normalización del INO para aquellos inmuebles cuya apertura fue durante 2019.
- Mediante la participación de nuestros especialistas, evaluamos los flujos de efectivo proyectados y la metodología de valuación y las tasas de descuento y capitalización utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.
- Efectuamos el recalcu de las valuaciones mencionadas y las comparamos contra los registros contables correspondiente.
- Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Ingresos por venta de unidades residenciales Cero5cien (\$1,115,047)

Ver notas 17 y 20 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

El Grupo construye y comercializa unidades residenciales mediante contratos de largo plazo con clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Los ingresos reconocidos por estos contratos representan el 19% de los ingresos totales en el estado consolidado de resultados al 31 de diciembre de 2019.

El ingreso por unidades residenciales se reconoce “a lo largo del tiempo” por el método de entrada (input method), basado en costos incurridos.

El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos y los costos estimados por incurrir.

Debido a la incertidumbre asociada a la estimación de costos por incurrir y a que los cambios en los mismos podrían dar lugar a diferencias materiales en los ingresos registrados por venta de unidades residenciales, se ha considerado una cuestión clave de auditoría.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Evaluamos el diseño e implementación de los controles clave identificados en el reconocimiento de ingresos por unidades residenciales.
- Con base en pruebas selectivas, efectuamos la lectura de contratos de compra venta de unidades residenciales, y evaluamos que las cláusulas de los contratos incluyeran:
 - la imposibilidad de redirigir la unidad residencial a otro cliente,
 - el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance del trabajo ejecutado en caso de cancelación.
 - El cobro de anticipos de manera periódica que cubran el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.
 - en caso de cancelación anticipada del contrato por parte del cliente, la existencia del derecho de cobro por la ejecución del trabajo a la fecha de cancelación en proporción al precio de venta pactado que incluye los costos incurridos a la fecha de cancelación más un porcentaje de utilidad razonable.
- Obtuvimos el presupuesto del proyecto por unidad residencial que incluye, el precio de venta de la unidad, los costos incurridos al cierre del año y los costos estimados por incurrir al término del contrato y los márgenes de utilidad esperados y:
 - Mediante pruebas selectivas comparamos los costos incurridos durante el período contra la documentación soporte.
 - Obtuvimos una confirmación del Grupo de los juicios realizados en referencia de los costos por incurrir y de los márgenes de utilidad esperados
 - recalculamos el ingreso estimado por unidad reconocido en el periodo,



	<p>evaluando la consistencia de los márgenes reconocidos contra los presupuestados.</p> <ul style="list-style-type: none">- Con base en pruebas selectivas, comparamos los anticipos recibidos de clientes contra estados de cuenta bancarios y sus registros contables.• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados
--	--

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2019 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.



Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.



También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otras cuestiones

Los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha del 29 de abril de 2019, emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

L.C.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 30 de abril de 2020.

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

Estados de Situacion Financiera Consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

Activo	Notas	2019	2018	Pasivo	Notas	2019	2018
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 2,954,751	3,205,410	Proveedores		\$ 651,090	765,864
Efectivo restringido	7	2,540,826	561,655	Porciones circulante de:			
Cuentas y documentos por cobrar, neto	8	704,016	1,307,615	Prestamos bancarios a largo plazo	14	820,516	884,420
Inventarios inmobiliarios	9	3,276,753	3,147,759	Certificados bursatiles	15	90,021	2,589,546
Impuestos acreditables		1,250,041	1,164,722	Acreedores por contrato de arrendamiento	22	83,871	-
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	687,246	487,380	Renta recibidas en garantias y premios	16	13,908	7,336
Partes relacionadas	17	<u>1,038,985</u>	<u>815,814</u>	Partes relacionadas	17	117,579	611,648
				Impuesto sobre la renta por pagar		74,201	-
				Impuestos por pagar	24	<u>349,256</u>	<u>165,372</u>
Total activo circulante		12,452,618	10,690,355	Total del pasivo circulante		2,200,442	5,024,186
Activo no circulante:				Pasivo no circulante:			
Efectivo restringido	7	194,474	-	Prestamos bancarios a largo plazo	14	18,990,050	14,958,858
Pagos anticipados y otros activos	3(i)	289,234	237,473	Certificados bursatiles	15	8,411,422	6,451,704
Propiedades de inversion	10	55,544,200	49,522,906	Provision de beneficios a los empleados	3(l)	57,563	51,969
Propiedades de inversion - derechos de uso	4 y 22	944,808	-	Acreedores por contrato de arrendamiento	4 y 22	870,089	-
Inmuebles, mobiliario y equipo , Neto	11	762,642	666,943	Renta y depositos en garantia y premios	16	1,256,254	1,781,450
Inversiones en asociada y negocio conjunto	12	843,178	842,849	Instrumentos financieros derivados	17	212,972	-
Instrumentos financieros	18	-	178,855	Impuestos a la utilidad causados a la largo plazo	24 (a)	564,495	564,495
Impuestos a la utilidad diferidos	24	<u>1,978,780</u>	<u>2,076,439</u>	Provision de impuestos a la utilidad diferidos	24	<u>9,323,884</u>	<u>8,546,883</u>
				Total del pasivo no circulante		39,686,729	32,355,359
				Total del pasivo		41,887,171	37,379,545
				Capital Contable			
				Capital social	19	636,605	636,605
				Recompra de acciones	19	(280,771)	(271,643)
				Prima en subscripcion de acciones		9,595,667	9,595,667
				Utilidades acumuladas		<u>15,699,953</u>	<u>13,264,791</u>
				Capital contable - Participacion controladora		25,651,454	23,225,420
				Participacion no controladora	13	5,471,309	3,610,855
				Contingencias y compromisos	27		
				Eventos subsecuentes	28		
Total activo no circulante		60,557,316	53,525,465	Total del capital contable		31,122,763	26,836,275
Total activo		\$ <u>73,009,934</u>	<u>64,215,820</u>	Total del pasivo y capital contable		\$ <u>73,009,934</u>	<u>64,215,820</u>

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

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

Estados de Resultados Consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 Y 2018

(Miles de pesos)

Ingresos por:	Nota	2019	2018
Arrendamiento y premio	20	\$ 3,367,782	2,996,816
Mantenimiento y publicidad	20	601,873	515,540
Servicios de inmuebles propios	20	409,214	307,080
Servicios inmobiliarios	20	131,152	1,242,317
		<u>4,510,021</u>	<u>5,061,753</u>
Administración de inmuebles	20	63,620	361,605
Ejecución de obra terceros	20	113,888	192,429
Ingresos por venta de unidades residenciales	17 y 20	1,115,047	71,203
		<u>1,292,555</u>	<u>625,237</u>
Total de ingresos		<u>5,802,576</u>	<u>5,686,990</u>
Costos por:			
Obra de terceros	21	(106,629)	(173,885)
Venta de unidades residenciales	21	(696,136)	(131,728)
Total de costos		<u>(802,765)</u>	<u>(305,613)</u>
Gastos por:			
Administración de inmuebles	21	(74,112)	(350,333)
Operación de inmuebles	21	(1,203,618)	(984,692)
Servicios administrativos	21	(450,858)	(432,517)
Derechos y contribuciones	21	(148)	(466)
Amortización y depreciación	21	(202,054)	(117,409)
Total de gastos		<u>(1,930,790)</u>	<u>(1,885,417)</u>
Total de costos y gastos		<u>(2,733,555)</u>	<u>(2,191,030)</u>
Otros ingresos (gastos)		63,334	19,432
Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas		<u>3,132,355</u>	<u>3,515,392</u>
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	10	2,172,804	4,361,757
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizado bajo el método de participación	12	29,265	55,118
Utilidad de operación		<u>5,334,424</u>	<u>7,932,267</u>
Ingresos financieros	23	1,478,597	1,895,013
Gastos financieros	23	(2,933,717)	(2,503,448)
Costos financieros, Neto		<u>(1,455,120)</u>	<u>(608,435)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>3,879,304</u>	<u>7,323,832</u>
Impuestos a la utilidad	24	(1,066,211)	(1,269,378)
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 2,813,093</u>	<u>6,054,454</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	\$	2,392,150	5,612,187
Participación no controladora		420,943	442,267
		<u>2,813,093</u>	<u>6,054,454</u>
Utilidad por acción básica y diluida	26	<u>\$ 15,977</u>	<u>3,665</u>

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

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

Estados de cambios en el Capital Contable Consolidado

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 Y 2018

(Miles de pesos)

	Notas	Capital Social	Recompra acciones	Prima en Suscripcion acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participacion no controladora	Total capital Contable
Saldos al 1 de enero de 2018		\$ 636,605	(77,684)	9,595,667	9,236,147	19,390,735	7,499,001	26,889,736
Transacciones con accionistas:		-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones :								
Movimiento de compra de acciones	19	-	(217,924)	-	-	(217,924)	-	(217,924)
Movimiento de venta de acciones	19	-	23,965	-	-	23,965	-	23,965
Efecto de la transaccion con accionistas y movimiento de participacion no controladora	25	-	-	-	(1,083,993)	(1,083,993)	(4,330,413)	(5,414,406)
Decreto de dividendos en subsidiarias		-	-	-	(499,550)	(499,550)	-	(499,550)
Total de transacciones entre accionistas		-	(193,959)	-	(1,583,543)	(1,777,502)	(4,330,413)	(6,107,915)
Utilidad integral del año		-	-	-	5,612,187	5,612,187	442,267	6,054,454
Saldo al 31 de diciembre 2018		636,605	(271,643)	9,595,667	13,264,791	23,225,420	3,610,855	26,836,275
Recompra de acciones	19	-	(9,128)	-	-	(9,128)	-	(9,128)
Aportacion de participación no controladora para desarrollo Riviera Maya	13	-	-	-	-	-	350,000	350,000
Aportación de participación no controladora de obligaciones preferentes	1, 13 y 14	-	-	-	-	-	1,252,611	1,252,611
Cancelación de dividendo emitido en ejercicios anteriores	19	-	-	-	70,524	70,524	-	70,524
Impuesto diferido por gastos de emisión de obligaciones preferentes	14	-	-	-	(27,512)	(27,512)	-	(27,512)
Decreto de dividendos en subsidiarias	19	-	-	-	-	-	(163,100)	(163,100)
Total de transacciones entre accionistas		-	(9,128)	-	43,012	33,884	1,439,511	1,473,395
Utilidad neta del año		-	-	-	2,392,150	2,392,150	420,943	2,813,093
Saldo al 31 de diciembre 2019		\$ <u>636,605</u>	<u>(280,771)</u>	<u>9,595,667</u>	<u>15,699,953</u>	<u>25,651,454</u>	<u>5,471,309</u>	<u>31,122,763</u>

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

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

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operacion			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 3,879,304	7,323,832
Ajustes por:			
Perdida crediticia esperada	6b	39,702	25,234
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversion y derechos	7	(2,189,506)	(4,361,757)
Depreciaciones	8	137,860	28,376
Costo neto del periodo por beneficio a empleados		5,594	8,948
Participacion en los resultados de asociada y negocio conjunto	9	(29,265)	(55,118)
Pérdida (ganancia) en la valuacion de instrumentos financieros derivados		391,827	(34,698)
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	8	9,290	6,167
Amortizacion de premios	15	(11,698)	7,336
Utilidad cambiaria no realizada neta	20	(149,043)	(86,227)
Intereses ganados	20	(302,659)	(252,694)
Gastos por intereses	20	2,341,927	913,157
Subtotal		4,123,333	3,522,556
Cuentas y documentos por cobrar neto		563,897	(943,669)
Impuestos acreditables		98,565	(131,814)
Inventarios inmobiliarios		(128,994)	(854,967)
Anticipos para desarrollo de proyectos		(199,866)	212,966
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	124,118
Depositos en garantia y pagos anticipados		-	(69,057)
Proveedores		(114,774)	210,608
Cuentas por pagar a partes relacionadas		89	11,332
Renta recibidas en garantia y premios		(506,926)	588,956
Variacion por transferencia de activos y pasivos con motivo de la transaccion		-	(170,450)
Efectivo generados por actividades de operacion		3,835,324	2,500,579
Impuestos a la utilidad pagados		(191,750)	(53,364)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		3,643,574	2,447,215
Flujos de efectivo de actividades de inversion			
Prestamos otorgados a partes relacionadas	20	(300,289)	-
Prestamos cobrados de partes relacionadas	20	77,118	-
Intereses cobrados	20	302,659	252,694
Pagos anticipados y depositos en garantia		(51,761)	-
Altas de propiedades de inversion	22	(3,848,490)	(5,263,191)
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	11	(213,284)	(493,180)
Dividendos recibidos de inversiones permanentes	12	47,043	-
Inversion en acciones en asociadas	12	(18,107)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(4,005,111)	(5,503,677)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtencion de prestamos bancarios	13	16,819,584	3,445,237
Pagos de prestamos bancarios y CEBURES	13	(15,713,248)	(1,088,050)
Intereses pagados de prestamos bancarios	13	(1,427,118)	(749,469)
Emision de certificados bursatiles	14	2,470,530	1,999,869
Intereses pagados de CEBURES	14	(826,653)	(635,636)
Emision de patrimonio no controlador por obligaciones preferentes	14	1,455,789	-
Gastos financieros y comisiones por emisiones de obligaciones	14	(156,290)	-
Aportaciones del interes no controlador	14	420,524	-
Pagos de pasivos por arrendamiento	22	(87,020)	-
Recompra de acciones	19	(9,128)	(193,959)
Pago de instrumentos financieros derivados	20	-	(4,834)
Efectivo restringido	7	(2,173,645)	15,646
Flujo cobrado en la transaccion con acciones de participacion no controladora	23	-	82,664
Dividendos pagados a los accionistas	17	(163,100)	(499,550)
Obtencion de prestamos con partes relacionadas	16	-	468,299
Pago de prestamos a partes relacionadas	16	(490,025)	(216,240)
Intereses pagados a partes relacionadas	16	(4,133)	(10,034)
Efectivo neto (utilizado) generado por actividades de financiamiento		116,067	2,613,943
Disminucion de efectivo y equivalentes de efectivo		(245,470)	(442,519)
Fluctuacion cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(5,189)	1,389
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		3,205,410	3,646,540
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		\$ 2,954,751	3,205,410

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

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

Notas a los estados financieros Consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta y eventos relevantes-

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.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultado con una mayor apertura en los conceptos que integran sus ingresos, costos y gastos de operación, dicha presentación se realiza con el objetivo de atender a las necesidades de información requeridas por el público inversionista, analistas y usuarios en general de los estados financieros, logrando con esto una mejor visibilidad para el análisis del negocio.

(a) Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo realizó las siguientes operaciones:

- i. El 27 de marzo de 2019, se realizó la colocación de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "GICSA 19" en la BMV a un plazo de 3 años por un monto de \$2,500 millones de pesos, los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2.
- ii. El 26 de septiembre de 2019, el Grupo dio apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Pachuca, con más de 77,310 m2 de área bruta rentable.
- iii. EL 17 de diciembre de 2019, el Grupo efectuó la emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a inversionistas institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla, por un monto total de \$11,946 millones de pesos, a través de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable y Traslato de Dominio Número F/2400. Dicha emisión se dividió en las siguientes transacciones:
 - a) Transacciones por \$9,696 millones de pesos (deuda senior), expresado como sigue: i) Instrumento clase A-1 MXN por \$7,200 millones de pesos, a una tasa anual de 9.50%; ii) instrumento clase A-1 USD por \$100 millones de dólares americanos (\$1,896 millones de pesos al T.C. 18.96, a la fecha de la transacción), a una tasa anual de 4.80%, y iii) Instrumento clase A-2 MXN por \$600 millones de pesos, a una tasa anual de 9.90%; todos con vencimiento en 2034 (Nota 14).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- b) Crédito quirografario, por \$2,250 millones de pesos (deuda senior), a una tasa anual TIIE más 2.827%, con vencimiento en mayo 2021, cuyos recursos se mantendrán en reserva como efectivo restringido Nota 7 y se liberarán al Grupo durante 2020, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las propiedades que se mencionan más adelante.

La fuente de pago de los instrumentos senior, están garantizados a través del Fideicomiso 2400, Actinver, este Fideicomiso es un vehículo sin recurso, independiente del Grupo, que tiene como fuente de pago derecho de cobros de los arrendamientos de las siguientes nueve propiedades, bajo control del Grupo: Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca (las "Propiedades").

- iv. Al amparo de la emisión mencionada en el punto iii), el Grupo emitió el 17 de diciembre de 2019, un instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes) por \$2,310 millones de pesos (bono junior) por parte del Fideicomiso irrevocable de administración Número 4377. Todos los recursos recibidos en las cuentas del Fideicomiso serán mantenidos y aplicados en cada Fecha de Distribución Trimestral de conformidad con la orden de prelación (la "Prelación de Pagos") conforme a la instrucción que reciba del Comité Técnico. Este Fideicomiso irrevocable es controlado por el Grupo. El Patrimonio del fideicomiso, corresponde a los derechos fiduciarios sobre las propiedades anteriormente mencionadas.

El rendimiento de este instrumento es del 15% por los primeros 3.5 años, posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2027. El rendimiento del bono, se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente en la Nota 14 por \$854,210, la parte que se considera como patrimonio no controlador, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a \$1,455,790 Nota 14. A la fecha de vencimiento, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión, y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.

(b) Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. Los accionistas mayoritarios del Grupo y un grupo de accionistas no controladores, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas controladores del Grupo se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el adquirir la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda 111, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que el Grupo tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Como resultado de lo anterior, el 12 de marzo de 2018, los accionistas controladores del Grupo celebraron un Contrato de Transacción sujeto a condición suspensiva al amparo de los términos establecidos en los artículos 2944 y demás relativos y aplicables al código civil federal, cuyo objeto principal es pactar los términos y condiciones en los que se obligan a celebrar o en su caso a causar que sus respectivas afiliadas celebren los actos jurídicos correspondientes y necesarios para que les permitan terminar la coinversión que tienen en algunos Desarrollos inmobiliarios, tal como lo establece la cláusula segunda de dicho contrato (la "Transacción"). ver Nota 25

El contrato incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio conjunto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

- ii. El 13 de junio de 2018, el Grupo llevó a cabo la prestación de servicios a través de un contrato entre partes, correspondiente a los servicios inmobiliarios proporcionados sobre las actividades de planeación, diseño, construcción, desarrollo y comercialización. El Contrato fue celebrado con Parks Concentradora, S. A. de C. V. (cliente tercero independiente); dicho contrato resulta de los cambios en las condiciones de negocio que ocurrieron desde los acuerdos verbales pasados y hasta la formalización de esta operación a través del contrato de prestación de servicios mencionado.
- iii. El 22 de marzo de 2018, el Grupo llevó a cabo la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas, añadiendo 61,290 m² de área bruta rentable.
- iv. El 26 de abril de 2018, el Grupo concluyó exitosamente la apertura del centro comercial y de entretenimiento La Isla Mérida, con la cual se incorporaron aproximadamente 58,446 m² de área bruta rentable.
- v. El 30 de agosto de 2018, GICSA, realizó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Puebla, con más de 86,357 m² de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
- vi. El 20 de septiembre de 2018, Grupo GICSA, concretó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Paseo Querétaro, con más de 80,445 m² de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
- vii. El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (CEBURES) de largo plazo por un monto de \$2,000 millones con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de CEBURES hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(2) Bases de preparación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés). La designación "IFRS" incluye todas las normas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) e interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

El 30 de abril de 2020, Abraham Cabbabie Daniel, Director General y Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quienes tienen poder legal para autorizarlos., autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos del Grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

b) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos (pesos), que es la moneda funcional del Grupo. Debido al redondeo de los números que se presentan a lo largo de este documento, éstos pueden no coincidir exactamente con los totales proporcionados y los porcentajes pueden no reflejar con precisión las cifras absolutas. Toda la información financiera presentada en pesos se ha redondeado a los miles más cercanos, excepto cuando se indica lo contrario

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a IFRS requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

A. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

- Nota 4 y 21.- Plazo del arrendamiento: si el Grupo está razonablemente seguro de que ejercerá opciones de ampliación,
- Nota 3(u).- Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: determinación de si el ingreso procedente de la venta de unidades residenciales por el Grupo es reconocido a lo largo del tiempo o en un momento determinado;
- Nota 5.- Consolidación: determinación de si el Grupo tiene control de facto sobre una participada; y
- Nota 12.- Inversiones contabilizadas usando el método de participación: determinación de si el Grupo tiene influencia significativa sobre una participada.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

En las siguientes notas, se incluye información acerca de las suposiciones y fuentes clave de incertidumbres en las estimaciones que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el próximo ejercicio.

- Nota 3(f).- Determinación del valor razonable de propiedades de inversión con base en datos de entrada no observables significativos;
- Nota 3(f).- Vidas útiles, valores residuales y método de depreciación de equipo de inmuebles, maquinaria, neto;
- Nota 3(s).- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos, disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;
- Nota 3(o).- Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves;
- Nota 3(u).- Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: estimación de los rendimientos esperados;
- Nota 18.- Instrumentos financieros derivados;
- Nota 18.- Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato: supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada; y
- Nota 27.- Compromisos y pasivos contingentes.

i. Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Director de Administración y Finanzas.

El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas NIIF, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados al Comité de Auditoría del Grupo.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

– Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

Nota (9)–	Propiedades de inversión;
Nota (22)–	Activos por derecho de uso sobre activos arrendados a valor razonable;
Notas (12) y (13)–	Obligaciones por aportaciones no controladoras preferentes; y
Nota (18) –	Administración de riesgos y valores razonables.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Excepto por lo descrito en la nota 4, las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Grupo.

Las políticas contables fueron aplicadas consistentemente por las subsidiarias del Grupo.

(a) Bases de consolidación-

i) Subsidiarias-

Una subsidiaria es una entidad controlada por el Grupo (ver Nota 5). El Grupo controla a otra entidad, cuando se expone a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su involucramiento con la entidad y tiene la capacidad de afectar a los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que existe control hasta la fecha en que cesa el control.

ii) Participación no controladora-

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iii) Pérdida de control -

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la ex subsidiaria, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

iv) Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de la participación (Compañías asociadas)-

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que el Grupo tiene control conjunto, mediante el cual el Grupo tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

Las participaciones en asociadas y en el negocio conjunto se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

v) Combinaciones de negocios

El Grupo contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de adquisición cuando se transfiere el control al Grupo. La contraprestación transferida en la adquisición generalmente se mide al valor razonable al igual que los activos netos identificables adquiridos. Cualquier plusvalía resultante es sometida a pruebas anuales de deterioro. Cualquier ganancia por compra en condiciones muy ventajosas se reconoce de inmediato en resultados. Los costos de transacción se registran como gasto cuando se incurren, excepto si se relacionan con la emisión de deuda o instrumentos de patrimonio.

La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos importes generalmente se reconocen en resultados.

Cualquier contraprestación contingente es medida al valor razonable a la fecha de adquisición. Si una obligación para pagar la contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumentos financieros está clasificada como patrimonio no deberá medirse nuevamente y su liquidación posterior deberá contabilizarse dentro del patrimonio. De no ser así, la otra contraprestación contingente se mide nuevamente al valor razonable en cada fecha de presentación y los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Si se requiere intercambiar las concesiones de pago basado en acciones (concesiones de reemplazo) por concesiones mantenidas por los empleados de la empresa adquirida (concesiones de la empresa adquirida), una parte o todo el monto de las concesiones de reemplazo de la adquirente se incluyen en la medición de la contraprestación transferida en la combinación de negocios. Esta determinación se basa en el valor basado en el mercado de las concesiones de reemplazo comparado con el valor basado en el mercado de las concesiones de la adquirida y el nivel hasta el que las concesiones de reemplazo se relacionan con el servicio previo a la combinación.

vi) Transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y transacciones intercompañías y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación del Grupo en la inversión.

Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

(b) Moneda extranjera-**i. Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de las entidades del Grupo en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de presentación son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico se convertirán utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados y se presentan dentro de los costos financieros.

(c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos en caja, depósitos bancarios y otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menor a la fecha de contratación con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos por:

Efectivo cuyo fin es dar servicio a ciertos créditos contratados y como garantías para respaldar dicha deuda (Nota 7). Se liberarán al grupo una vez liquidados los créditos relacionados.

Cuenta de reserva (Scrow) relacionada a un crédito quirografario se liberarán al Grupo, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las Propiedades (Nota 7).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(d) Instrumentos financieros-**i. Reconocimiento y medición inicial**

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas**Activos financieros**

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

v. Compensación-

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

vi. Instrumentos financieros derivados-

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable; después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

(e) Inventarios inmobiliarios-

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición (en el caso de los terrenos en desarrollo, incluyen los costos incurridos para el desarrollo del proyecto más costos por incurrir) o el valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los gastos directos para su venta.

(f) Inmuebles, mobiliario y equipo-**i. Reconocimiento y medición-**

Los Inmuebles maquinaria y equipo se miden al costo, que incluyen los costos por préstamos capitalizados menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de ciertos elementos de propiedades, planta y equipo al 1 de enero de 2014, fecha de transición del Grupo a las Normas NIIF, fue determinado con referencia a su valor en libros a esa fecha.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos desarrollados internamente incluye el costo de materiales y mano de obra directa y otros costos directamente atribuibles a poner el activo en condiciones para operar.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Cuando algunas partes de un elemento del equipo del inmueble, mobiliario y equipo poseen vidas útiles distintas, son contabilizados como elementos separados (componentes) del Inmueble, mobiliario y equipo.

Las ganancias o pérdidas procedentes de la disposición de un elemento del Inmueble, mobiliario y equipo se reconocen en resultados.

ii. Costo subsecuente-

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

iii. Depreciación-

La depreciación se calcula para amortizar el costo de los elementos del equipo del Inmueble, mobiliario y equipo menos su valor residual estimado utilizando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas. La depreciación se reconoce en resultados. El terreno no se deprecia.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo para el período actual y los comparativos son como sigue:

	Vida útil años
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento de centros comerciales	5

Las mejoras a locales arrendados se amortizan durante el período de vida útil de la mejora o el término del contrato, el que sea menor.

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada fecha de reporte y se ajustan si es necesario.

(g) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con el interés de arrendarlos a terceros, generar plusvalía o ambas.

Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se capitalizaron intereses por \$180,150 y \$128,796; respectivamente (ver Nota 23). Al 31 de diciembre 2019 y 2018 la tasa de capitalización de los préstamos generales fue de 9.70% y 9.62%; respectivamente.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. En el caso de los terrenos en etapa de desarrollo, éstos son medidos al costo y posteriormente son medidos a valor razonable como parte de las propiedades de inversión. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma confiable. El resto de las reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Cuando se mantiene una propiedad de inversión con miras a su disposición es reclasificada como parte del inventario inmobiliario.

Las propiedades de inversión se dan de baja en el momento de su disposición o cuando quedan permanentemente retiradas de su uso y no se espera que sigan generando beneficios económicos futuros.

(h) Anticipo para desarrollo de proyecto inmobiliarios

Corresponden principalmente a cantidades otorgadas en efectivo a los proveedores antes de la ejecución o certificación de obras de desarrollo inmobiliario y se incluyen en el estado de situación financiera como un activo.

(i) Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros y gastos de publicidad atribuibles a cada propiedad de inversión, y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2019, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

(j) Otros activos

Se integra principalmente por depósitos en garantía, los cuales incluyen las erogaciones en efectivo por la contratación de los servicios de energía eléctrica. Estos desembolsos garantizan los saldos insolutos en caso de incumplimiento de pago, así como por los posibles daños que se llegarán a presentar. Los fondos en garantía de energía eléctrica se pagan cuando hay un nuevo contrato y se utiliza por la Comisión Federal de Electricidad en caso de no haber cubierto un pagobimestral.

Estos depósitos son a largo plazo y son reembolsables una vez que haya finalizado la vigencia del contrato respectivo o si se da de baja el servicio de energía eléctrica.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Estos depósitos son a largo plazo y son reembolsables una vez que haya finalizado la vigencia del contrato respectivo o si se da de baja el servicio de energía eléctrica.

(k) Deterioro de valor-**i. Activos financieros no derivados***Instrumentos financieros y activos del contrato-*

El Grupo reconoce cambios en el valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- activos del contrato.

El Grupo también reconoce cambios en el valor por las pérdidas crediticias esperadas por los deudores por arrendamientos, que se revelan como parte de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El Grupo mide los cambios en el valor por un importe igual a las pérdidas crediticias el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses.

- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Los cambios en el valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

– el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

i. Instrumentos financieros valuados a costo amortizado-

El Grupo considera evidencia de deterioro para los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y cuentas por cobrar), tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos son evaluados para medir si existe deterioro. Aquellos que no poseen un deterioro a nivel individual, se evalúan colectivamente para identificar si existe deterioro que no se ha identificado.

Activos que no son individualmente significativos son evaluados en forma colectiva para identificar deterioro comparando activos con características de riesgo similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, el Grupo utiliza tendencias históricas de probabilidad de incumplimiento, tiempo de recuperación y monto de las pérdidas incurridas, ajustado por los juicios de la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son tales que las pérdidas reales son probablemente mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero medido a costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de reserva de cuentas incobrables. El activo deteriorado continúa siendo reconocido. Cuando un evento posterior al reconocimiento del deterioro ocasiona que la cantidad de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se revierte a través de resultados.

Activos no financieros-

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(I) Beneficios a los empleados-**i. Beneficios definidos-**

Los beneficios al término de la relación laboral, como la prima de antigüedad, se proporciona a todos los empleados bajo la Ley Federal del Trabajo.

La Ley establece que las primas de antigüedad son pagaderas, basada en el salario y años de servicio para los empleados que renuncien o sean despedidos después de por lo menos quince años de servicio. Según la Ley, los beneficios también se pagan a los empleados que sean despedidos.

Las obligaciones netas del Grupo respecto a los beneficios definidos se calculan por separado por cada uno, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado de acuerdo con la NIC 19 (ver Nota 14).

Cuando el cálculo resulta en un beneficio para el Grupo, el activo que se reconoce se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles, en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en futuras contribuciones al plan. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se toman en consideración los requerimientos mínimos de fondeo que se apliquen a cualquier plan del Grupo.

Remediciones del pasivo neto por beneficios definidos, que comprenden las pérdidas y ganancias actuariales y el efecto del techo financiero (si lo hay, excluyendo los intereses), se reconocen inmediatamente en la otra utilidad integral. El Grupo determina el gasto (ingreso) neto por intereses en el pasivo por beneficios definidos neto (activo) para el período de aplicación de la tasa de descuento utilizada para medir la obligación por beneficios definidos al inicio del período anual a la entonces neta obligación por beneficios definidos (activo), teniendo en cuenta los cambios en el pasivo por beneficios definidos neto (activo) durante el período, como resultado de las contribuciones y los pagos de beneficios. Gastos netos por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en el resultado del período.

Cuando se cambian los beneficios o cuando se reduce un plan, se reconoce inmediatamente el cambio que produzca un beneficio que se relaciona con los servicios pasados o con la ganancia o pérdida en la reducción. El Grupo reconoce las pérdidas y ganancias relativas a la compensación de un beneficio definido cuando se produce dicha compensación.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos considerando los sueldos actuales. Los pasivos respectivos se expresan a valor nominal, por ser de corto plazo; incluyen principalmente la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, vacaciones, prima vacacional e incentivos.

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta dentro de los gastos de operación.

iii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Grupo está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario.

Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Grupo ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de doce meses después del período de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

(m) Estado de flujo de efectivo

Grupo GICSA presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses y dividendos pagados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

(n) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(o) Arrendamientos-

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado bajo el cual el efecto acumulado de su aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019, sin embargo; dado que la Compañía midió el activo por derecho de uso por un importe igual al pasivo por arrendamiento no tuvo impacto inicial en sus ganancias acumuladas y, en consecuencia, la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa informándose en conformidad con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la Norma NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la Norma NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2019 o después:

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de los terrenos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Grupo determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

El Grupo presenta activos por derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedades de inversión en 'Propiedades de inversión derechos de uso' y pasivos por arrendamiento en 'acreedores por contrato de arrendamiento' en el estado de situación financiera.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de TI. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

El Grupo aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la Norma NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento (ver la Nota 21). El Grupo además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operativos.

Generalmente, las políticas contables aplicables al Grupo como arrendador en el período comparativo no diferían de la Norma NIIF 16.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

Para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, el Grupo determinó si el acuerdo era o contenía un arrendamiento con base en la evaluación de si:

- el cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- el acuerdo había conllevado un derecho para usar el activo. Un acuerdo conllevaba el derecho de usar el activo si se cumplía una de las siguientes condiciones:
 - el comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante del producto;
 - el comprador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante del producto; o
 - los hechos y circunstancias indicaban que era una posibilidad remota que otras partes obtuvieran una cantidad más que insignificante del producto, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producto ni tampoco era igual al precio de mercado actual por unidad de producto.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

i. Como arrendatario

Los activos mantenidos bajo arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos y no se reconocían en el estado de situación financiera del Grupo. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocían en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos eran reconocidos como parte integral del gasto total por arrendamiento durante el plazo de este.

ii. Como arrendador

Cuando el Grupo actuaba como arrendador, determinaba al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento era un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realizaba una evaluación general de si el arrendamiento transfería o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este era el caso, el arrendamiento era un arrendamiento financiero; si no era así, era un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo consideraba ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubría la mayor parte de la vida económica del activo.

(p) Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o por el curso normal de sus operaciones de arrendamiento o servicios. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como ingreso cuando se transfieren el control de los bienes o servicios que generalmente a través del tiempo.

(q) Rentas recibidas en garantía y premios

Las rentas y premios recibidos en garantía corresponden a las cantidades recibidas por arrendamientos, las cuales son registradas en resultados conforme se devengan de acuerdo con la duración de los contratos.

(r) Impuestos a la utilidad

Los impuestos a utilidad comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el capital o en otros resultados.

El Grupo ha determinado que el interés y las multas relacionadas con los impuestos a la utilidad, no cumplen con la definición de impuestos y en consecuencia se contabilizan bajo la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

El impuesto causado es el impuesto que se espera pagar o cobrar. Impuesto Sobre la Renta (ISR) causado en el año se determina de conformidad con los requerimientos legales y fiscales para las empresas en México, utilizando las tasas impositivas aprobadas a la fecha de reporte, así como cualquier ajuste de impuestos por pagar con respecto de años anteriores.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida causada del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- las diferencias temporales reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable causada;
- las diferencias temporales relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y probablemente no serán revertidas en el futuro previsible; y
- las diferencias temporales causadas que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Las ganancias fiscales futuras se determinan con base en la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Si el importe de las diferencias temporales causadas es insuficiente para reconocer un activo por impuesto diferido, entonces se consideran las ganancias fiscales futuras ajustadas por las reversiones de las diferencias temporales causadas, con base en los planes de negocios de las subsidiarias individuales del Grupo. Los activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de presentación y se reducen en la medida que deja de ser probable que se realice el beneficio fiscal correspondiente; esas reducciones se reversan cuando la probabilidad de ganancias fiscales futuras mejora

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporales en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La medición de los impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Grupo espera, a la fecha de presentación, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Para este propósito, se presume que el importe en libros de las propiedades de inversión medidas al valor razonable se recuperará mediante la venta, y el Grupo no ha refutado esta presunción.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(s) Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

Está representado por acciones ordinarias, comunes y nominativas suscritas y pagadas. Los costos incrementables directamente atribuibles a la emisión de acciones ordinarias se reconocen como una deducción del patrimonio. El impuesto a las ganancias relacionado con los costos de transacción de una transacción de patrimonio se contabiliza de acuerdo con la Norma NIC 12

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

El patrimonio preferente exigible del Grupo (obligaciones por rendimientos preferentes y/o bono Junior) se clasifican como pasivos financieros ya que conllevan dividendos no discrecionales y son exigibles en efectivo por los tenedores. Los dividendos no discrecionales son reconocidos como gasto por intereses en resultados cuando se devengan (Nota 14).

Las obligaciones preferentes no exigibles se clasifican como patrimonio, porque no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo. Los dividendos discrecionales se reconocen como distribuciones de patrimonio cuando son aprobados por los accionistas del Grupo (Nota 13).

iii. Reserva por recompra de acciones

Cuando las acciones reconocidas como patrimonio son recompradas, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en cartera y son presentadas en la reserva de acciones en cartera, cuando las acciones en cartera se venden o re-emiten, posteriormente, el monto recibido se reconoce como un incremento en el patrimonio, y el superávit o déficit de la transacción es presentada en la partida primas de emisión.

iv. Prima en suscripción de acciones

La prima en suscripción de acciones representa el sobreprecio pagado para reflejar el valor de mercado de las acciones de la Compañía en relación con su valor nominal.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

v. Capital social suscrito no exhibido

Representa la parte del capital suscrito por los accionistas cuya exhibición se encuentra pendiente de recibir y otorga derechos a los accionistas.

(t) Ingresos por contratos de clientes

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

A continuación, se presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos:

i. Arrendamiento y premios -

Los ingresos por arrendamiento de los espacios dentro de los centros comerciales y oficinas en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por la Compañía son clasificados como arrendamientos operativos.

Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento.

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las rentas variables ascendieron a \$8,819 y \$14,031, respectivamente.

Los ingresos por premios (cuotas de ingreso a centros comerciales) se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.

ii. Mantenimiento y publicidad

Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.

iii. Ingresos por servicios de inmuebles propios

Los ingresos por servicios de inmuebles propios (proporcionar servicios de agua helada y agua potable) se reconocen al momento en que se prestan.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iv. Ingresos por servicios inmobiliarios

Los ingresos por servicios inmobiliarios se refieren a la elaboración de estudios de mercados, estudios de factibilidad, planos y proyectos arquitectónicos, presupuestos y programas de trabajo, así como la tramitación y obtención de licencias, permisos y autorizaciones necesarias para construir, desarrollar, comercializar y poner en marcha desarrollos inmobiliarios. Estos ingresos se reconocen en el momento en el que se prestan los servicios.

v. Ingresos por administración de inmuebles

Los ingresos por administración de inmuebles y de intermediación se reconocen conforme el servicio es prestado según se establece en los contratos respectivos, estos consisten en la administración de contratos de arrendamiento, cobranza y comercialización de espacios.

vi. Ingresos para ejecución de obra terceros

Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros, estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.

vii. Ventas de unidades residenciales

El Grupo construye y vende unidades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Estos contratos pueden ser firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, el Grupo tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance ejecutado en caso de cancelación del contrato. Los contratos establecen el cobro de anticipos de manera periódica que cubren el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad. El ingreso por unidades residenciales se reconoce "a lo largo del tiempo" por el método de entrada (input method), basado en costos incurridos. El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos y los costos estimados por incurrir.

(u) Ingreso (gastos) financieros-

Los ingresos financieros y costos financieros del Grupo incluyen lo siguiente:

- ingreso por intereses;
- gasto por intereses;
- gasto por dividendo por acciones preferentes emitidas clasificadas como pasivos financieros;
- ganancia o pérdida neta en disposición de inversiones en instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral;
- ganancia o pérdida neta por activos financieros al valor razonable con cambios en resultados;
- ganancia o pérdida en moneda extranjera por activos y pasivos financieros;
- ineficacia de cobertura reconocida en resultados.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Ingreso o gasto por intereses reconocido usando el método del interés efectivo. El ingreso por dividendos es reconocido en resultados en la fecha en que se establece el derecho del Grupo a recibir el pago.

La 'tasa de interés efectiva' es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del instrumento financiero a:

- el importe en libros bruto de un activo financiero; o
- el costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular el ingreso y el gasto por intereses, se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. No obstante, para los activos financieros con deterioro crediticio posterior al reconocimiento inicial, el ingreso por intereses se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo deja de tener deterioro, el cálculo del ingreso por intereses vuelve a la base bruta.

(v) Utilidad de operación

La utilidad de operación es el resultado generado por las actividades continuas principales que producen ingresos del Grupo, así como también por otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operacionales. El resultado operacional excluye los costos financieros netos, la participación en el resultado de inversiones contabilizadas bajo el método de la participación y los impuestos a las ganancias.

(w) Utilidad básica y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

(x) Nuevas normas e interpretaciones-

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2020 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- *Modificaciones a referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF. – 1o de enero 2020*
- *Definición de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3). – 1o de enero 2020*
- *Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8). – 1o de enero 2020*
- *NIIF 17 Contratos de Seguros. – 1o de enero 2021*
- *Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28) - Disponible para adopción opcional/ fecha de vigencia postergada indefinidamente.*

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(4) Cambios significativos en políticas contables y cambios en las estimaciones contables-**Cambio en política contable – Adopción de NIIF 16 Arrendamientos.**

El Grupo aplicó inicialmente la Norma NIIF 16 Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigor a contar del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

El Grupo aplicó la Norma NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado bajo el cual el efecto acumulado de su aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019, sin embargo; dado que la Compañía midió el activo por derecho de uso por un importe igual al pasivo por arrendamiento no tuvo impacto inicial en sus ganancias acumuladas, según el cual el efecto acumulado de la aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018 no ha sido reexpresada, es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo la Norma NIC 17 y las interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la Norma NIIF 16 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

a) Definición de un arrendamiento

Previamente, el Grupo determinó al comienzo del contrato si el acuerdo es o contiene un arrendamiento bajo la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo es o contiene un Arrendamiento. Ahora el Grupo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento con base en la definición de un arrendamiento, como se explica en la 3n).

Al momento de la transición a la Norma NIIF 16, el Grupo escogió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de qué transacciones corresponden a arrendamientos. Aplicó la Norma NIIF 16 solo a los contratos que previamente se habían identificado como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos de acuerdo con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron reevaluados para determinar si existe un arrendamiento de acuerdo con la Norma NIIF 16. En consecuencia, la definición de arrendamiento bajo la Norma NIIF 16 solo se aplicó a los contratos realizados o modificados el 1 de enero de 2019 o después.

b) Como arrendatario

El Grupo arrienda principalmente terrenos para la construcción de proyectos inmobiliarios para renta de oficinas, centros comerciales o de usos mixtos que clasifica como propiedades de inversión.

Como arrendatario, el Grupo clasificó previamente los arrendamientos como operativos o financieros en función de su evaluación de si el arrendamiento transfirió sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad. Según la IFRS 16, el Grupo reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento para todos los arrendamientos que cumplen con la nueva definición y no se les aplicaron las exenciones de bajo valor y de plazo menor a doce meses, es decir estos arrendamientos se encuentran en el balance.

Sin embargo, el Grupo ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para algunos arrendamientos de activos de bajo valor. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

i. Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos bajo la Norma NIC 17

Anteriormente, el Grupo clasificaba los arrendamientos de terrenos como arrendamientos operativos según la Norma NIC 17. Al momento de la transición, para estos arrendamientos, los pasivos por arrendamiento estaban medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019 (ver Nota 21)). Los activos por derecho de uso se miden:

- por su importe en libros como si la NIIF 16 hubiese sido aplicada desde la fecha de inicio, descontado usando la tasa incremental por préstamos del Grupo a la fecha de aplicación inicial: el Grupo aplicó este enfoque a sus arrendamientos de propiedades más grandes; o;
- por un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento pagado por anticipado o acumulado - el Grupo aplicó este enfoque a todos los otros arrendamientos;

El Grupo ha aplicado pruebas de deterioro del valor a sus activos por derecho de uso en la fecha de transición y ha llegado a la conclusión de que no hay indicios de que los activos por derecho de uso estén deteriorados.

El Grupo usó las siguientes soluciones prácticas al aplicar la Norma NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la Norma NIC 17. En particular, el Grupo:

- no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos para los que el plazo de arrendamiento termina dentro de un plazo de 12 meses desde la fecha de aplicación inicial;
- no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, equipos informáticos);
- excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial; y
- usó razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.

c) Como arrendador

El Grupo arrienda sus propiedades de inversión. El Grupo ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos.

No se requiere que el Grupo realice ningún ajuste en la transición a la Norma NIIF 16 respecto de los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

El Grupo subarrienda algunas de sus propiedades. De acuerdo con la Norma NIC 17, el arrendamiento principal y los contratos de subarrendamiento se clasificaban como arrendamientos operativos. En la transición a la Norma NIIF 16, los activos por derecho de uso reconocidos por los arrendamientos principales se presentan en las propiedades de inversión y se miden a su valor razonable a esa fecha. El Grupo evaluó la clasificación de los contratos de subarrendamiento en función del activo por derecho de uso y no del activo subyacente, y concluyó que corresponden a arrendamientos operativos bajo la Norma NIIF 16.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Grupo aplicó la Norma NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes para distribuir la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento y que no es de arrendamiento.

d) Impactos en los estados financieros**i) Impactos en la transición (a)**

En la transición a la IFRS 16, el Grupo reconoció activos por derecho de uso adicionales, incluyendo propiedades de inversión, y pasivos por arrendamientos adicionales, reconociendo la diferencia en las ganancias acumuladas. El impacto en la transición se resume a continuación.

	1 de enero de 2019
Activos por derecho de uso - propiedades de inversión (Nota 10 y 21)	\$ 860,780
Pasivos por arrendamiento	\$ 860,780

- (a) Para el impacto de la Norma NIIF 16 sobre el resultado del período, ver la Nota 21. Para obtener los detalles de las políticas contables bajo la Norma NIIF 16 y la Norma NIC 17, ver la Nota 3 (n).
- (b) Los activos por derecho de uso, relativos a propiedades de inversión, no calificaron como arrendamientos financieros bajo la NIC 17, por lo que no se revelaron como compromisos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2018.

	1 de enero de 2019
Compromisos por arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2018 revelados de acuerdo con la NIC 17	\$ 3,466,551
Descontando usando la tasa incremental por préstamos al 1 de enero	890,495
Exención de reconocimiento para arrendamiento de bajo valor	(29,715)
Pasivo por arrendamiento	\$ 860,780

Al medir los pasivos por arrendamiento para los arrendamientos que estaban clasificados como arrendamientos operativos, el Grupo descontó los pagos por arrendamiento usando su tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019. La tasa promedio ponderada aplicada es de 9.56%.

Cambio en política contable – Técnica de valuación de propiedades de inversión.

Como se menciona en la Nota 10, a partir del 1o. de enero de 2019, el Grupo cambió la técnica de valuación utilizada para medir el valor razonable de sus propiedades de inversión, cambiando de la técnica de método de múltiplos EV/EBITDA ("Enterprise Value EBITDA" valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) por la técnica de flujos descontados (Discounted Cash-flow (DCF).

La NIIF 13 – Medición de valor razonable, permite efectuar cambios en la técnica de valuación cuando el cambio da lugar a una medición que iguale o sea más representativa del valor razonable. La Administración del Grupo considera que la información proporcionada por DCFs da lugar a una medición más representativa de las propiedades de inversión, ya que mejora la técnica de valuación de estas, como se mencionó anteriormente y, de conformidad con la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, en sus párrafos 36 a 38, este cambio en técnica de valuación debe tratarse como un cambio contable de manera prospectiva.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(5) Lista de subsidiarias -

Las principales subsidiarias consolidadas en GICSA, todas estas constituidas y operando en México, son:

Tenencia accionaria directa e indirecta

<u>Subsidiaria</u>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.**	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.**	100	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Fideicomiso Actinver F/4377	-	-	El Grupo controla el Comité Técnico de este Fideicomiso, tenedor de obligaciones preferentes (Nota 4, 13 y 14).
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán.
Cabi Comercial Cuernavaca, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.
Explanada Puebla, S.A.P.I. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Puebla.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(6) Información por segmentos-

La información por segmentos es reportada con base en la información utilizada por el Comité de Operaciones para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

Los ingresos de los segmentos de la Compañía derivan principalmente de las actividades inmobiliarias por la renta de locales comerciales y oficinas corporativas (segmento de centros comerciales y oficinas corporativas), así como del sector mixto (segmento de desarrollos mixtos), de servicios y conjuntos residenciales.

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido que sus segmentos operativos son cinco segmentos como sigue: Oficinas corporativas, Centros Comerciales, Desarrollos Mixtos, Unidades Residenciales y Servicios. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

El total de ingresos, menos gastos y costos es el indicador de desempeño clave para la Administración de la Compañía, el cual se reporta mensualmente al Comité de Operaciones.

Todos los ingresos de actividades ordinarias, así como los diferentes activos no corrientes del Grupo, se encuentran dentro del país. La Administración no realiza un análisis por ubicación, por lo que no se revela información por segmentos geográficos.

1. Definición de segmentos:

- a) Centros comerciales - Corresponden a proyectos cuya construcción consta de uno o varios edificios, los cuales se caracterizan por ser de grandes dimensiones. Cuentan con la presencia de tiendas departamentales, cines y mayormente más de 100 locales comerciales por centro comercial. Dentro de estos proyectos se tienen alianzas con tiendas Ancla de renombrado prestigio, quienes participan ya sea como propietarios de sus instalaciones o arrendatarios de largo plazo.
- b) Oficinas corporativas - Corresponden a edificios corporativos ubicados en la Ciudad de México, en las colonias Lomas de Chapultepec y Cuauhtémoc, las cuales son zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel nacional, y la colonia Cuauhtémoc. Los edificios corporativos están considerados como oficinas AA+, ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.
- c) Unidades residenciales - Corresponde al proyecto de venta de unidades residenciales dirigido a un mercado "ultra high end" conocido ahora como "Cero5Cien", el cual se enfocará en la construcción de unidades residenciales, ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- d) Desarrollos mixtos- Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos y hoteles. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas AA+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.
- e) Servicios - A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.
2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2019					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,171,072	1,482	157,704	787,979	2,571,814	5,690,051
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto	1,359,636	76,486	473,374	1,100,513	670,279	3,680,288
Inventarios inmobiliarios			3,276,753			3,276,753
Activo circulante	3,530,708	77,968	3,907,831	1,888,492	3,242,093	12,647,092
Propiedades, y otros activos de largo plazo	26,254,997	7,751,554	15,690	24,236,531	1,260,891	59,519,663
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	572,798	73,053	38,650	18,562	140,116	843,179
Total de activos	\$ 30,358,503	7,902,575	3,962,171	26,143,585	4,643,100	73,009,934
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 19,678,152	1,142,853	4,389,920	14,717,116	1,959,130	41,887,171
Capital contable	10,680,350	6,759,723	(427,750)	11,426,469	2,683,971	31,122,763
Pasivos y capital contable	\$ 30,358,502	7,902,576	3,962,170	26,143,585	4,643,101	73,009,934

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2018					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activos circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 905,561	69,211	424,885	505,282	1,862,126	3,767,065
Cuentas por cobrar, neto	2,147,950	301,465	1,066,627	1,606,073	1,146,183	6,268,298
Activo circulante	3,053,511	370,676	1,491,512	2,111,355	3,008,309	10,035,363
Propiedades y activos fijos						
Inventarios inmobiliarios	22,807,528	5,817,865	6,346	20,308,049	1,250,061	50,189,849
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	588,691	74,222	38,650	-	141,286	842,849
Total	\$ 26,449,730	6,262,763	4,684,267	22,419,404	4,399,656	64,215,820
Pasivos y capital contable:						
Pasivo	\$ 16,750,507	1,504,179	5,145,546	11,564,748	2,414,568	37,379,547
Capital contable	9,699,223	4,758,584	(461,279)	10,854,656	1,985,088	26,836,272
Pasivos y capital contable	\$ 26,449,730	6,262,763	4,684,267	22,419,404	4,399,656	64,215,820
	31 de diciembre de 2019					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros						
	\$ 1,656,341	182,883	1,107,547	2,484,966	370,839	5,802,576
Costos y gastos de administración venta y operación						
	962,051	64,162	696,151	1,004,408	6,783	2,733,555
Total de ingresos menos costos y gastos						
	694,290	118,721	411,396	1,480,558	364,056	3,069,021
Otros ingresos, neto						
	46,492	47,488	-	-	(30,646)	63,334
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión						
	1,002,519	101,721	-	1,068,564	-	2,172,804
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación						
	31,605	-	-	(2,340)	-	29,265
Utilidad de operación						
	1,774,906	267,930	411,396	2,546,782	333,410	5,334,424
Costos financieros						
						(1,455,120)
Impuestos utilidad						
						(1,066,211)
Utilidad neta consolidada	\$					2,813,093

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2018					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,988,009	179,456	9,558	2,354,504	1,155,463	5,686,990
Costos y gastos de administración venta y operación	632,364	91,572	6,032	994,197	466,865	2,191,030
Total de ingresos menos costos y gastos	1,355,645	87,884	3,526	1,360,307	688,598	3,495,960
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,802,021	(244,865)	-	2,804,601	-	4,361,757
Otros gastos	38,705	29,336	-	-	(48,609)	19,432
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	54,196	-	-	922	-	55,118
Utilidad de operación	3,250,567	(127,645)	3,526	4,165,830	639,989	7,932,267
Costos financieros						(608,435)
Impuestos utilidad						(1,269,378)
Utilidad neta consolidada	\$					6,054,454

La información revelada en cada segmento se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones realizadas entre las empresas del Grupo. Los resultados y transacciones intersegmentos son eliminados a nivel total, formando parte del consolidado final del Grupo. Esta forma de presentación es la misma utilizada por la Administración en los procesos de revisión periódica sobre el desempeño del Grupo.

Los impuestos e ingresos y costos financieros son manejados a nivel Grupo y no dentro de cada uno de los segmentos reportados. Como resultado de esto, dicha información no se presenta distribuida en cada uno de los segmentos reportados.

3. Ingresos intersegmentos y con terceros

A continuación, se presentan los montos de los ingresos intersegmentos y los ingresos con terceros.

	A lo terminado 31 de diciembre de 2019		
	Total, segmentos	Ingresos intersegmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,656,341		1,656,341
Oficinas corporativas	182,883		182,883
Unidades residenciales	1,107,547		1,107,547
Desarrollos mixtos	2,484,966		2,484,966
Servicios	5,460,629	(5,089,790)	370,839
Total	\$ 10,892,366	(5,089,790)	5,802,576

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

A lo terminado 31 de diciembre de 2018

	Total, segmentos	Ingresos intersegmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,988,009		1,988,009
Oficinas corporativas	179,456		179,456
Unidades residenciales	9,558		9,558
Desarrollos mixtos	2,354,504		2,354,504
Servicios	8,484,246	(7,328,782)	1,555,464
Total	\$ 13,015,773	(7,328,782)	5,686,991

(7) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

a) El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,204,632	1,156,906
Inversion a corto plazo	750,119	2,048,504
	\$ 2,954,751	3,205,410

Los depósitos a corto plazo se presentan como equivalentes de efectivo si tienen un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición y son reembolsables con 24 horas de aviso sin pérdida de interés.

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

	2019	2018
Efectivo restringido por obligaciones quirografarias (Nota 14), que serán liberados durante 2020, al ser alcanzadas ciertas métricas de desempeño de ciertas propiedades.	\$ 2,250,000	-
Fondos de reserva destinados a garantizar el pago de intereses de ciertos créditos, en caso de que los flujos de efectivo de la operación sean insuficientes.	485,300	561,655
	2,735,300	561,655
Efectivo restringido de largo plazo	(194,474)	-
Efectivo restringido a corto plazo	\$ 2,540,826	-

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(8) Cuentas y documentos por cobrar:

a. Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	2019	2018
Documentos por cobrar	\$ 648,856	1,205,976
Documentos por cobrar	73,168	72,202
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	86,947	95,451
	<u>808,971</u>	<u>1,373,629</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(104,955)	(66,014)
	<u>\$ 704,016</u>	<u>1,307,615</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 66,014	40,780
Efecto de la revaluación de pérdidas crediticias según NIIF 9	38,981	25,234
Saldo final	<u>\$ 104,955</u>	<u>66,014</u>

c. Clasificación como cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son montos adeudados por los clientes. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como circulantes. Las cuentas por cobrar se valúan inicialmente al precio de la transacción con base en los contratos con clientes y posteriormente al precio de la transacción pendiente de cobro menos los descuentos y la estimación para pérdidas crediticias, en caso de corresponder. El Grupo mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

d. Deterioro y exposición de riesgos

Información sobre el deterioro de clientes y cuentas por cobrar y la exposición del Grupo al riesgo de crédito, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés se pueden encontrar en la Nota 18.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(9) Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

		2019	2018
Terreno	\$	2,037,835	2,432,434
Obra en proceso		1,238,918	715,325
	\$	3,276,753	3,147,759

Los inventarios inmobiliarios corresponden al proyecto denominado Cero5Cien, que incluye un desarrollo de 118 unidades, ubicado en una de las zonas de mayor plusvalía de México (Lomas de Vista Hermosa). (Ver Nota 20). Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se capitalizaron intereses por \$699,500 y \$685,027; respectivamente (Nota 23).

(10) Propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se integra como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2019	Adquisiciones	Baja por cancelación de proyectos	Construcción en proceso	Reclasificacina inventario inmobiliario	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Centros comerciales	\$ 17,900,523	1,302,040	-	1,563,185	-	1,002,519	21,768,267
Oficinas corporativas	4,330,193	2,377	-	-	-	101,721	4,434,291
Desarrollos mixtos	23,362,055	747,235	-	233,654	-	1,068,564	25,411,507
Terrenos	3,930,135	-	-	-	-	-	3,930,135
Total	\$ 49,522,906	2,051,651	-	1,796,839	-	2,172,804	55,544,200

	Saldo al 1 de enero de 2018	Adquisiciones	Baja por cancelación de proyectos **	Construcción en proceso	Reclasificacina inventario inmobiliario	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Centros comerciales	\$ 20,236,469	2,399,227	(7,920,147)	1,382,953	-	1,802,021	17,900,523
Oficinas corporativas	4,858,166	282	(283,390)	-	-	(244,865)	4,330,193
Desarrollos mixtos	18,589,939	2,395,082	(718,022)	290,455	-	2,804,601	23,362,055
Terrenos	6 222 927	-	-	-	(2 292 792)	-	3 930 135
Total	\$ 49 907 501	4,794,591	(8,921,559)	1,673,408	(2,292,792)	4,361,757	49,522,906

** Las bajas de proyectos, representan la salida de desarrollos comerciales de Grupo Gicsa con motivo de la transacción entre accionistas en el ejercicio 2018.

Los costos financieros capitalizados en las propiedades de inversión en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de \$180,150 y \$128,796; respectivamente (Nota 23).

Las propiedades de inversión incluyen una serie de propiedades de oficinas, comerciales y usos mixtos que son arrendadas a terceros. Cada uno de los arrendamientos contiene un período inicial no cancelable en periodos de 6 años promedio. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario e históricamente el promedio los períodos de renovación es de 1 a 5 años promedio.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los cambios en los valores razonables se reconocen como ganancias en resultados y se incluyen en 'otros ingresos'. Todas las ganancias corresponden a ganancias no realizadas.

Las adiciones hechas durante el ejercicio son capitalizadas considerando que generarán beneficios económicos futuros a la Compañía.

La mayoría de las propiedades de inversión Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios descritos en la Nota 14. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

a. Técnica de valor razonable

A partir del 1. de enero de 2019, el Grupo adoptó como técnica de valuación de las propiedades de inversión, la técnica de flujos de caja descontados (Discounted Cash Flows, DCF) efectuado de manera interna, por la Dirección de Administración y Finanzas, que considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades como se muestra a continuación:

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
<p><i>Flujos de efectivo descontados:</i> El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de la propiedad, su uso ya sea oficinas, comercial o uso mixto y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2019: 4.003%, promedio ponderado de 2.7%); • Períodos de desocupación (2019: promedio de 3 meses después del término de cada arrendamiento). • Tasa de ocupación (2019: 90.70%). • Períodos gratuitos (2019: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos). • Promedio de vigencia 3.2 años • Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2019: 11.83% - 13.16%. promedio ponderado de 12.52%). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • el crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor); • los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos); • la tasa de ocupación fuera mayor (menor); • los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o • las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores).

Hasta el 31 de diciembre de 2018, el Grupo utilizaba como técnica para determinar el valor razonable el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición conforme al método de múltiplos EV/EBITDA ("Enterprise Value EBITDA" valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los supuestos clave usados en el cálculo incluyen ingresos y gastos por arrendamiento, tasas de descuento y tasas de capitalización.

1) La Administración obtiene de fuentes externas el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo con el tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) el múltiplo obtenido se multiplica por el NOI obtenido del ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; 3) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país, y 4) se determina la tasa de capitalización implícita de mercado para contrastar el valor obtenido. La Compañía obtiene la información de fuentes externas especializadas en el mercado Inmobiliario.

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo por 2018, incluye valores en rangos de 19.9X a 11.4X para oficinas y 22.4X a 8.1x para centros comerciales.

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.17X para centros comerciales, 13.57X para oficinas, y 15.16x para desarrollos mixtos por 2018.

ii. NOI (Net Operating Income):

La determinación del NOI se hace por cada Compañía aplicable dentro del Grupo, considerando el desempeño en el momento de la transacción, así como las expectativas de la industria y los niveles de NOI basados en hipótesis razonables que cumplan lo siguiente:

- Reflejan las condiciones de mercado.
- Representan la mejor estimación de la gerencia considerando las condiciones económicas en las que operaran el activo o las perspectivas del mercado inmobiliario en el largo plazo.
- Información disponible y sobre niveles de renta por m² en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 92.1% al 31 de diciembre de 2018. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 2.4 % por 2018.
- Tasa de liquidez ajustada 19.0 % por 2018.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iv. Método de tasa de capitalización:

La tasa de capitalización se usa como referencia para compararla contra los resultados obtenidos por el método múltiplos.

Para este procedimiento la Compañía considera los resultados del NOI calculados de acuerdo con lo descrito en el inciso ii. anterior, por cada una de sus propiedades y posteriormente los multiplica por la tasa de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble del que se trate.

La información de tasas de capitalización se toma de publicaciones especializadas del sector a las fechas en que se realiza el cálculo mediante CAP rate.

Las tasas de capitalización en el mercado para oficinas corporativas se encuentran en un rango de 6.65% al 7.88% al 31 de diciembre de 2018.

Las tasas de capitalización en el mercado para centros comerciales se encuentran en un rango de 7.33% al 7.98%, al 31 de diciembre de 2018.

v. Interrelaciones entre inputs claves no observables y medición del valor razonable:

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en las tasas de liquidez o riesgo país en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros factores en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado .3x en 2018 los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.21x para centros comerciales y 13.61X para oficinas en 2018 y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2018, el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,944,346 en 2018.

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido .3x en 2018 los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.12x para centros comerciales y 13.52x para oficinas en 2018 y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2018, el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$1,933,371 en 2018.

Durante los ejercicios presentados no hubo transferencias entre los niveles de valor razonable.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(11) Inmuebles, mobiliario y equipo:

Los inmuebles maquinaria y equipo se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019	Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Terrenos	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,718	19,857	14,175	7,885	562,238	4,070	666,943
Adquisiciones	5,870	20,259	1,363	2,593	179,863		209,948
Bajas	(4,433)	(192)	(885)	(252)	(148)		(5,910)
Depreciación del periodo	(16,358)	(30,735)	(1,843)	(4,625)	(54,778)		(108,339)
Saldo final	43,797	9,189	12,810	5,601	687,175	4,070	762,642
Al 31 de diciembre de 2019							
Costo	71,803	46,685	16,914	14,976	744,910	4,070	899,358
Depreciación acumulada	(28,006)	(37,497)	(4,104)	(9,375)	(57,734)		(136,716)
	\$ 43,797	9,189	12,810	5,601	687,176	4,070	762,642

Al 31 de diciembre de 2018	Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Terrenos	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 61,227	9,099	19,907	11,926	102,077	4,070	208,306
Adquisiciones	9,655	17,643	1,014	709	464,159		493,180
Bajas	(516)	(124)	(4,485)	-	(1,042)		(6,167)
Depreciación del periodo	(11,648)	(6,761)	(2,261)	(4,750)	(2,956)		(28,376)
Saldo final	58,718	19,857	14,175	7,885	562,238	4,070	666,943
Al 31 de diciembre de 2018							
Costo	82,552	30,922	19,176	17,409	579,946	4,070	734,075
Depreciación acumulada	(23,834)	(11,065)	(5,001)	(9,524)	(17,708)		(67,132)
	\$ 58,718	19,857	14,175	7,885	562,238	4,070	666,943

(12) Inversiones en asociada y negocio conjunto:

Las inversiones en asociada y negocio conjunto al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron constituidas, operan en México y se integran como sigue:

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Método de medición</u>
Asociada: Paseo Palmas (1)	10%	(i)	Método de participación
Negocio conjunto: Fórum Coatzacoalcos (2)	50%	(ii)	Método de participación
Asociada: Octava Vicenta (3)	99.99%	(iii)	Método de participación

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 1) Grupo GICSA tiene influencia significativa, ya que tiene el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación en Paseo Palmas, además de tener representación en el consejo de administración. Al 31 de diciembre 2019 y 2018, el porcentaje de participación es del 10%.
- 2) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S.A.B de C.V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru S. A de C. V. al 50% y por Cabi Centros Comerciales S. A de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante. Al 31 de diciembre 2019 y 2018, la participación es del 50%.
- 3) El 31 de agosto de 2018, Grupo GICSA adquirió el 99.99% sobre sus acciones en la Octava Vicenta S. A de C. V., entidad ubicada en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, México. El control lo mantiene el asociado, por acuerdo de ambas partes.
 - i. Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.
 - ii. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.
 - iii. Compañía que tiene un restaurante de la cadena Grupo Anderson, cuyo objeto de negocio de la Compañía es incrementar el nivel de ocupación en los desarrollos inmobiliarios.

A continuación, se presenta la información resumida de la asociada Paseo Palmas.

	2019	2018
Activos corrientes	\$ 76,042	682,175
Activos no Corrientes	643,960	654,033
Total de activos	\$ 720,002	1,336,208
	2019	2018
Pasivos corrientes	\$ 196,096	796,541
Pasivos no Corrientes	81,721	74,087
Total de pasivos	\$ 277,817	870,628
Activos netos	\$ 422,185	465,580
Participación en el capital	\$ 251,820	254,158
Ingresos	\$ 3,315	2,767
(Pérdida) utilidad del año	(23,385)	9,281
Participación en los resultados de asociada	\$ (2,340)	922

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

A continuación, se representa la información financiera condensada del negocio conjunto Forum Coatzacoalcos F/00096

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 18,664	28,944
Otros activos corrientes	1,370	4,253
Activos no corrientes	1,446,329	1,431,024
Total de activos	\$ 1,466,363	1,464,221
Otros pasivos corrientes	\$ 8,167	7,972
Otros pasivos no corrientes	296,245	285,035
Total de pasivos	\$ 304,412	293,007
Activos netos	\$ 1,161,951	1,171,214
Participación en el capital	\$ 580,976	573,391
Ingresos por arrendamiento	\$ 132,759	133,551
Gastos operativos	(48,671)	(46,156)
Ajuste del valor razonable	15,683	63,520
Impuestos a la utilidad	(26,728)	(39,805)
Utilidad del año	\$ 73,043	111,110
Participación en los resultados de asociada	\$ 36,521	55,555

A continuación, se presenta la información resumida de la asociada Octava Vicenta.

	2019	2018
Activos corrientes	\$ 2,593	2,607
Activos no corrientes	8,860	11,997
Total de activos	\$ 11,453	14,604
Pasivos corrientes	\$ 782	1,681
Pasivos no corrientes	275	16,689
Total de pasivos	\$ 1,057	18,370
Activos (pasivos) netos	\$ 10,396	(3,766)
Participación en el capital	\$ 10,395	10,384

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		2019	2018
Ingresos	\$	11,753	12,394
Perdida del año		(4,916)	(1,359)
Participación en los resultados de asociada	\$	(4,916)	(1,359)

Reconciliación de la información financiera presentada al valor en libros sobre la participación en asociada y negocio conjunto:

		Paseo Palmas	Forum Coatzacoalcos	Octava Vicente	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	\$	253,236	466,453	-	719,689
Incremento en la inversión		-	81,828	16,659	98,487
Reembolso de capital		-	(30,445)	-	(30,445)
Método de participación		922	55,555	(1,359)	55,118
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$	254,158	573,391	15,300	842,849
Incremento en la inversión		-	-	8,178	8,178
Reembolsos de patrimonio		-	(37,114)	-	(37,114)
Método de participación		(2,340)	36,521	(4,916)	29,265
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$	251,818	572,798	18,562	843,178

(13) Participación no controladora:

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A de C. V. (Arcos Bosques)	\$	2,176,005	2,017,695
Paseo Inter, S. A P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)		1,159,003	708,339
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 2198 (Paseo Coapa)		473,817	481,722
Fideicomiso irrevocable de administración Número 4377 por \$1,455,790, los costos de emisión ascienden a \$(156,293) y los impuestos diferidos relativos a (\$46,888)		1,252,609	
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de dominio con Derecho a Reversión Número 2196 (Outlet Sur)		350,000	350,000
Otras(1)		59,875	53,099
Total	\$	5,471,309	3,610,855

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) Incluye saldos de compañías con participación no controladora que en lo individual se consideren poco significativos.

A continuación, se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo. ver Nota 17 para las transacciones con la participación no controladora:

Estado de situación financiera	31 de diciembre de 2019				
	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Fideicomiso 4377	Paseo Coapa	Total
Activos:					
Activos circulantes	\$ 430,409	523,616	-	90,048	1,044,073
Activos no circulantes	9,179,618	5,372,150	1,252,609	1,180,116	16,984,493
Suma de activos netos	\$ 9,610,027	5,895,766	1,252,609	1,270,164	18,028,566
Pasivos:					
Pasivos circulantes	\$ 294,125	292,213	-	204,829	791,167
Pasivos no circulantes	4,963,892	3,285,547	-	243,878	8,493,317
Suma de pasivos netos	\$ 5,258,017	3,577,760	-	448,707	9,284,484
Porción no controladora	2,176,005	1,159,003	1,252,609	473,817	5,061,434
Porción controladora	2,176,005	1,159,003	-	347,640	3,682,648
Suma de capital contable	\$ 4,352,010	2,318,006	1,252,609	1,270,164	8,744,082

Estado de resultados	31 de diciembre de 2019			
	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Paseo Coapa	Total
Ingresos:				
Utilidad (perdida) antes de impuestos	\$ 794,146	640,964	5,419	1,440,529
Impuesto a la utilidad	1,216,987	494,665	(13,706)	1,697,946
Utilidad (perdida) neta del año	(642,137)	(242,603)	-	(884,740)
Utilidad (perdida) neta del año	\$ 574,850	124,064	(13,706)	685,208
Porción no controladora	287,425	126,031	(7,906)	405,550
Porción controladora	287,425	126,031	(5,800)	407,656
Utilidad (perdida) neta del año	\$ 574,850	252,062	(13,706)	813,206

Al 31 de diciembre de 2019 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$15,393.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

31 de diciembre de 2018				
Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Paseo Coapa	Total
Activos:				
Activos circulantes	\$ 1,207,355	370,030	54,119	1,631,504
Activos no circulantes	7,735,406	4,002,042	1,131,817	12,869,265
Suma de activos netos	\$ 8,942,761	4,372,072	1,185,936	14,500,769
Pasivos:				
Pasivos circulantes	\$ 272,415	387,263	324,050	938,728
Pasivos no circulantes	4,634,956	2,568,131	26,722	7,229,809
Suma de pasivos netos	4,907,371	2,955,394	350,772	8,213,537
Porción no controladora	2,017,695	708,339	481,723	3,207,757
Porción controladora	2,017,675	708,339	353,441	3,079,475
Suma de capital contable	\$ 4,035,390	1,416,678	835,164	6,287,232

31 de diciembre de 2018				
Estado de resultados	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Paseo Coapa	Total
Ingresos:	\$ 767,983	473,851	19,227	1,261,061
Utilidad (perdida) antes de impuestos	1,328,249	(612,171)	(14,630)	701,448
Impuesto a la utilidad	370,337	(736,235)		(365,898)
Utilidad (perdida) neta del año	957,912	124,064	(14,630)	1,067,346
Porción no controladora	478,956	62,032	(6,192)	534,796
Porción controladora	478,956	62,032	(8,438)	532,550
Utilidad (perdida) neta del año	\$ 957,912	124,064	(14,630)	1,067,346

Al 31 de diciembre de 2018 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a (\$92,529).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2019	2018	2019	2018
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 1,216,987	1,328,249	494,665	(612,172)
Actividades de operación	(976,116)	(326,093)	(284,141)	1,490,121
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	240,871	1,002,156	210,524	877,949
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	23,928	3,397	(44,745)	1,206
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(199,947)	(1,084,213)	(128,563)	(909,174)
(Disminución) incremento neto en efectivo	16,996	(78,660)	37,216	(30,019)
Efectivo al inicio del año	112,364	191,024	108,799	138,818
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	\$ 129,360	112,364	146,015	108,799
	Fideicomiso 4377		Paseo Coapa 31 de diciembre de	
	2019		2019	2018
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ -		(13,706)	(14,630)
Actividades de operación	-		7,881	196,657
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	-		(5,825)	182,027
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	1,252,609		(45,881)	(181,729)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	1,252,609		50,746	
Incremento neto en efectivo y equivalente de efectivo	-		(960)	298
Efectivo al inicio del año	-		993	695
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	\$ -		33	993

La información anterior representa al monto antes de eliminaciones intercompañías

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(14) Préstamos bancarios:

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Préstamos bancarios y obligaciones con:		
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla, Senior A-1 por \$7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por \$600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por \$100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%.,con fecha de vencimiento en el año 2034. El valor nominal al 31 de diciembre de 2019 es de \$9,816,834, los costos de emisión de deuda ascienden a \$(912,142). Paga intereses cada 90 días.	\$ 8,926,377	-
Crédito quirografario, por \$2,250,000 de pesos (deuda senior), a una tasa anual TIIE más 2.827%, con vencimiento en mayo 2021, cuyos recursos se mantendrán en reserva como efectivo restringido Nota 7 y se liberarán al Grupo durante2020 al cumplir ciertas métricas financieras. Paga intereses cada 90 días, los costos de emisión de deuda ascienden a \$(206,848).	2,043,152	
Bono con rendimientos preferentes - valor presente al 31 de diciembre de 2019 de \$854,210 con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años, posteriormente se incrementa hasta llegar al 19% anual al término del plazo, 15 de Mayo de 2027, los costos de emisión de deuda ascienden a \$(91,707). (a)	762,503	-
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$115,000,000 de dólares que devenga intereses a tasa Libor 1 mes más 2.35%, con vencimientos en 2024. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 ascienden a \$(18,042) y \$7,484; respectivamente.	2,135,377	-
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$128,000,000 y \$78,000,000 de dólares que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente, con vencimiento en 2022. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(16,312) y \$8,141y \$(21,904) y \$9,840; respectivamente.	2,247,542	3,901,017
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00%, con vencimiento en2021. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(2,000) y \$5,218y \$(2,726) y \$1,897; respectivamente.	1,288,777	1,370,507
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00%, con vencimiento en 2024. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(3,632) y \$3,916 y \$(4,950) y \$5,065; respectivamente.	875,376	920,165
A la hoja siguiente	\$ 18,279,104	6,191,689

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Préstamos bancarios y obligaciones con:			
De la hoja anterior	\$	18,279,104	6,191,689
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75%, con vencimiento en 2022. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(6,468) y \$4,938 y \$(8,685) y \$5,207; respectivamente.		570,167	1,059,936
Crédito hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$420,267 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en septiembre 2024. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(2,400) y \$3,753 y \$(3,400) y \$1,446; respectivamente.		402,008	312,102
Crédito hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$282,100 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en octubre 2023. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(1,548) y \$1,923 y \$(1,910) y \$1; respectivamente.		280,133	156,701
Crédito hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$282,100 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en octubre 2023. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(2,528) y \$1,923 y \$(3,117) y \$1; respectivamente.		279,154	155,472
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. con valor de \$960,000 contratado el 9 de noviembre de 2018 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.5 %, con vencimiento en 2024. (b)		-	955,267
Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$500,000 en 2017, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40%, con vencimiento en 2024. (b)		-	496,773
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por \$52,000,000 millones de dólares cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devenga intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50%, con vencimiento en 2021. (b)		-	947,009
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por \$50,000,000 millones de dólares, que devenga intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55%, con vencimientos en 2021 (b)		-	932,734
Crédito bancario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$1,000,000 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75, con vencimiento en 2026. (b)		-	997,431
A la hoja siguiente	\$	19,810,566	12,205,114

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Préstamos bancarios y obligaciones con:			
De la hoja anterior	\$	19,810,566	12,205,114
Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer, S. A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$850,000, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 4.20%, con vencimiento en 2026. Pagado en abril de 2019 de manera anticipada.		-	823,964
Crédito hipotecario por pagar a MetLife de México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% con vencimientos en 2021. (b)		-	1,296,733
Crédito hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$1,014,000, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.20% con vencimientos en 2027. (b)		-	1,011,543
Crédito hipotecario por pagar a Ficein unión de crédito, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$250,000 que devenga intereses a Tasa Líder. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en enero 2019.		-	252,280
Crédito bancario por pagar a Actinver, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00%, con vencimiento en 2019.		-	126,822
Crédito bancario por pagar a Actinver Arrendadora, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00%, con vencimiento en 2019.		-	126,822
Total, de préstamos bancarios y obligaciones con:	\$	19,810,566	15,843,278
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo		(820,516)	(884,420)
Deuda a largo plazo	\$	18,990,050	14,958,858

- (a)** El Grupo emitió el 17 de diciembre de 2019, un instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes) por \$2,310,000 de pesos (bono junior). El rendimiento de este instrumento es del 15% por los primeros 3.5 años, posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2027. El bono establece el pago de rendimientos preferentes en fechas determinadas, y en caso de no existir fondos para liquidar los rendimientos, estos se acumulan para un posterior pago, en caso de existir fondos suficientes, se liquidan los rendimientos de manera automática. El bono establece la opción para el Grupo de adquirir los derechos fiduciarios en determinadas fechas antes del 15 de mayo de 2027 por \$2,310,000. Si llegada esa fecha, el Grupo no ejerce su opción de compra: El Grupo puede buscar a un potencial adquirente que ofrezca a los tenedores del bono, la compra de sus derechos Fiduciarios a valor de mercado; en caso de que los tenedores decidan no vender al oferente sus derechos Fiduciarios; el grupo perdería sus derechos Fiduciarios y los tenedores del bono tomarían control del Fideicomiso, y de los derechos legales sobre las propiedades y activos netos del Fideicomiso y con este acto el Grupo perdería el control del Fideicomiso, y desconsolidaría las propiedades mencionadas en la Nota 1a.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Este bono fue bifurcado en su componente de pasivo y de capital como sigue:

- 1) El rendimiento del bono se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discretos y se encuentran valuados a su valor presente \$854,210, neto de gastos de emisión por \$91,707.
 - 2) La parte que se considera como patrimonio no controladora, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a \$1,455,790 Nota (13), gastos de emisión por \$(156,291) e impuestos diferidos relativos de \$(46,888). A la fecha de vencimiento del bono, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión (2,310,000), y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca) y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.
- (b)** Estos créditos fueron liquidados anticipadamente, el monto de las comisiones y penalizaciones pagados por liquidación anticipada fue de \$168,187, reconocidos en el costo financiero del año.

La siguiente tabla muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminado el 31 de diciembre 2019 y 2018:

	Deuda a largo plazo	Certificado bursátil (Nota 15)	Préstamo de partes relacionadas (Nota 17)	Total
Saldo inicial al 1 de enero 2018	\$ 15,265,982	7,087,040	369,623	22,722,645
Préstamos obtenidos	3,445,237	1,999,869	468,299	5,913,405
Pagos	(1,042,381)	(45,659)	(216,240)	(1,304,280)
Bajas por transacción con accionistas	(1,828,749)	-	-	(1,828,749)
Fluctuación cambiaria	(160,490)	-	-	(160,490)
Intereses pagados	(749,469)	(635,636)	(10,034)	(1,395,139)
Intereses devengados	913,158	635,636	-	1,548,793
Saldo final al 31 de diciembre 2018	\$ 15,843,278	9,041,250	611,648	25,496,175
Préstamos obtenidos	16,819,584	2,470,530	-	19,290,114
Pagos de deuda	(12,559,735)	(3,153,513)	(490,025)	(16,203,273)
Fluctuación cambiaria	(255,316)	103,831	-	(151,935)
Intereses pagados	(1,427,118)	(826,653)	(4,133)	(2,257,904)
Intereses devengados	1,389,873	865,998	-	2,255,871
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2019	\$ 19,810,566	8,501,443	117,510	28,429,448

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 son:

Año	Monto
2021	\$ 5,720,883
2022	6,290,335
2023	3,940,746
2024 en adelante	3,038,086
Total	\$ 18,990,050

Las garantías otorgadas por los créditos bancarios consisten en las propiedades de inversión, excepto Fórum Buenavista, y los derechos de rentas presentes y futuras a través de fideicomisos, los montos garantizados se encuentran clasificados por efectivo restringido.

Los préstamos bancarios se reconocen a su costo amortizado, usando el método de la tasa de interés efectiva, la tasa usada se revela en cada uno de los créditos mencionados.

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de \$19, 272, 941 y \$16,195,148, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

El valor razonable de los créditos a corto plazo es similar al valor en libros a las fechas presentadas.

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos al 31 diciembre de 2019 y 2018:

- Curva LIBOR (Proveedor integral de precios).
- Curva Fras TIIE (Proveedor integral de precios).
- Curva descuento IRS (Proveedor integral de precios).
- Tipo de cambio Dls./Pesos (Banco de México).

La técnica utilizada para la determinación del valor razonable es la de flujos futuros estimados descontados a valor presente.

Las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en los contratos de crédito del Grupo requieren, entre otras, las siguientes:

- Entregar cierta información financiera de forma periódica.
- Entregar aquella información que le sea solicitada por sus acreedores.
- Avisar de cualquier cambio material adverso a la Compañía.
- Mantener ciertos índices de liquidez, apalancamiento y cobertura de intereses.
- Entregar informes de avances de obra.
- No tener reducciones de capital y mantener la misma estructura accionaria.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

(15) Certificados bursátiles de largo plazo:

Los saldos de los cuatro certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de posición financiera a su costo amortizado y se muestran a continuación:

Fecha de emisión	Valor nominal	Costo amortizado
28 de marzo de 2019 (1)	\$ 2,500,000	2,019,873
22 de noviembre de 2018 (2)	1,996,494	1,914,496
20 de octubre de 2017 (3)	1,000,000	998,390
24 de octubre de 2016	3,061,757	3,081,449
10 de diciembre de 2015	500,000	487,235
	\$ 9,058,251	8,501,443

- 1) El 27 de marzo de 2019 se realizó la colocación de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "GICSA 19" en la BMV a un plazo de 3 años por un monto de \$2,500 millones de pesos, los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2, con una vigencia de 3 años y una tasa TIIE 28 + 305pb
- 2) El 22 de noviembre de 2018, Gicsa realizó su quinta oferta pública en el mercado mexicano a través de un programa de CEBURES, denominado en UDIS, por un total de 325,000,000 millones de UDIS a un valor nominal \$6.153441 monto equivalente a \$1,999,869, con vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 8.98%.
- 3) El 20 de octubre de 2017 el Grupo llevó a cabo una emisión de CEBURES por \$1,000,000 al amparo del programa establecido de CEBURES a largo plazo inicialmente contratado el 10 de diciembre de 2015 hasta por un monto total autorizado de \$9,000,000.

La emisión fue por un valor nominal de \$1,000,000 variable a una TIIE + 2.85 con una vigencia de 5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00 y fueron emitidos diez millones de títulos.

- 4) El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó CEBURES a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 478,472,967 UDIS.
- 5) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal \$500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los principales *covenants* financieros de la emisión de los CEBURES previamente mencionados, son los siguientes:

1. Razón de cobertura de intereses consolidada. No permitir que, al final de cualquier trimestre, la razón de cobertura de intereses consolidada de la emisora por los 12 meses anteriores que terminen en dicho trimestre sea menor de 2.00 a 1.00. El término "Razón de cobertura de intereses consolidada" significa, para cualquier periodo, la razón de: i) la Utilidad antes de ingresos (gastos) netos financieros, impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) consolidada para dicho periodo, a ii) gastos financieros brutos consolidados por dicho periodo.

"UAFIDA consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de: i) utilidad de operación, más ii) costos de depreciación, más iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento). "Gastos financieros brutos consolidados" significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

2. Limitaciones en el nivel de endeudamiento. La emisora no podrá ni permitirá, a cualquiera de sus subsidiarias, contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base proforma, la deuda total insoluble de la emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

Estos pasivos se muestran en el estado de posición financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los CEBURES colocados en 2019 es de 11.41%, para los colocados en 2018 es de 8.98%, para los colocados en 2017 de 8.85%, para los colocados en 2016 de 7.59% y por los colocados en 2015 por 9.48%.

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de \$9,279,155 y \$9,653,695, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El valor a costo amortizado de los CEBURES al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de \$8,041,237 y \$9,041,250, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascendieron a \$826,653 y \$635,636; respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de CEBURES, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2019 y 2018 asciende a \$865,998 y \$635,636; respectivamente. los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(16) Depósitos en garantía por clientes y rentas recibidas en garantía:

Los depósitos en garantía por cliente y rentas recibidas en garantía se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Depósitos en garantía por clientes (pasivos por contrato ver Nota 20)	\$ 476,674	1,100,745
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento	647,338	497,919
Premios	74,524	83,453
Anticipo de clientes	71,626	106,669
Total	1,270,162	1,788,786
Menos - porción circulante de premios	(13,908)	(7,336)
Porción no circulante	\$ 1,256,254	1,781,450

(17) Partes relacionadas:

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se realizaron como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Ingresos:		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Ingresos por unidades residenciales (Nota 20)	\$ 616,599	-
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
Diafilmex, S. A. de C. V.	64,993	36,831
AJ helados, S. A. de C. V.	9,493	8,785
Familiares cercanos de los accionistas:		
Servicio de mensajería corporativa	\$ 5,197	7,188
Segmail, S. A. de C. V.		
Egresos		
Diafilmex, S. A. de C. V.	\$ 1,585	5,723

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

Por cobrar:	31 de diciembre de	
	2019	2018
Inmobiliaria Lombanos S. A. de C. V. (1)	\$ 356,486	306,144
Controladora de Desarrollos Tultitlan, S. A. de C. V. (2)	205,327	218,410
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 (4)	107,486	-
Azkg Macrocontroladora S. A. P. I de C. V.	103,921	21,677
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales S. A. de C. V	69,617	59,824
Leon Kamhagi Cababie	35,384	19,726
Azkg Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	34,566	-
Fideicomiso Banamex F/ 172594	4,068	4,068
Otras	10,920	10,720
Accionistas (3)	30,584	94,619
	\$ 1,038,985	815,814
Por pagar		
Fideicomiso Banamex Palmas F/ 17075	\$ -	468,046
E Group Holding S.A de C.V.(3)	58,750	-
Accionistas (3)	58,760	143,349
Otros	69	253
	117,579	611,648

Prestación de servicios administrativos

- (1) Préstamo otorgado por Kantoor Macroproyectos S. A. P. I. de C. V., para la construcción de Bazar Coapa. Línea de crédito para la construcción del Bazar hasta por la cantidad de \$356,870, las disposiciones del crédito se harán de manera mensual durante 18 meses contados a partir de diciembre 2016 y únicamente serán destinados para la construcción del Bazar, el crédito será exigible 14 meses después de la entrega del Bazar y en caso de no ser cubiertas las disposiciones otorgadas, generarán interés moratorias a la tasa de TIIE 28 días+ 3.40 puntos porcentuales.
- (2) Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.
- (3) Préstamo de cuenta corriente.
- (4) Préstamo otorgado por Fideicomiso Banamex Palmas. Crédito Simple por pagar a Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio 17075-3, contratado el 12 de octubre 2018, que devenga intereses a una tasa fija del 12% anual, con vencimiento en diciembre de 2019.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Conciliación de cuentas por pagar provenientes de préstamos recibidos

A continuación, se muestra la conciliación de las cuentas por pagar a partes relacionadas por préstamos recibidos:

Préstamos por pagar:		
Saldo al 1 de enero de 2018	\$	369,623
Préstamos obtenidos		468,299
Préstamos pagados		(216,240)
Intereses pagados		(10,034)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		611,648
Préstamos pagados		(490,025)
Intereses pagados		(4,113)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$	117,510

Compensación del personal clave

El personal clave incluye a los directores, miembros del Consejo de Administración y Comités. El Grupo otorgó al personal clave, la siguiente compensación

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 172,598	155,690

La compensación de la administración y ejecutivos clave es determinada por el comité de compensaciones con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias de mercado.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(18) Administración de riesgos y valores razonables:**Gestión de riesgo financiero.** Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito;
- Riesgo de liquidez; y

La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potencialmente adversos en el desempeño financiero.

Marco de gestión de riesgos:

La Administración de riesgos financieros del Grupo está a cargo del Área de Financiamiento, en conjunto con el Comité Ejecutivo, quienes actúan de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El área de financiamiento sigue lineamientos generales relativos a la administración de riesgos financieros, así como procedimientos sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiarlo, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de efectivo. El área de financiamiento realiza revisiones semanales sobre las necesidades generales de efectivo, exposición a riesgos cambiarlos, tasas de interés, riesgo crediticio y necesidades de uso de ciertas coberturas.

Riesgo Financiero

En el curso normal del negocio, Grupo GICSA entra en acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de capitales o de deuda y evitar que Grupo GICSA obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para Grupo GICSA.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de Grupo GICSA también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que Grupo GICSA obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que Grupo GICSA proporcione una garantía colateral al pago de sus préstamos.

Análisis de sensibilidad en propiedades de inversión

Una variación de +/- 0.25 puntos base (1%) en las tasas de capitalización incrementaría o disminuiría el valor de las propiedades de inversión de la siguiente manera:

% Variación	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% de incremento	\$ (1,268,366)	(2.94)%
0.25% de disminución	\$ 1,340,957	3.11%

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

— Riesgo de mercado - Revelaciones cualitativas y cuantitativas

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

El Grupo usa derivados para administrar los riesgos de mercado. Todas estas transacciones se valorizan según las guías establecidas por el Área de Financiamiento.

Clasificación de derivados

Los derivados sólo se utilizan con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como 'mantenidos para negociar' para fines contables y se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo de reporte.

El siguiente análisis contiene declaraciones a futuro que están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Derivados

El Grupo tiene los siguientes instrumentos financieros derivados con jerarquía de valor razonable de Nivel 2:

(Pasivos) / activos no circulantes	2019	2018
Swaps de tasa de interés (pasivo) activo	\$ (13,085)	178,855
Interest rate swap	(113,262)	-
Exóticos	(736)	-
Forward	(7,839)	-
Cross Currency Swap	(78,050)	-
Total	\$ (212,972)	178,855

Riesgo cambiario

El Grupo está expuesto a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición principalmente con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de los financiamientos contratados en dicha moneda.

El Grupo tiene establecidos procedimientos para administrar el riesgo por tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

Para hacer frente a la exposición por tipo de cambio el Grupo se asegura que los financiamientos contratados en dólares estadounidenses estén cubiertos con flujos de efectivo generados en la misma moneda asociándolos a proyectos que garanticen la entrada de flujos en dólares.

Para el caso de proyectos donde los flujos serán recibidos en pesos mexicanos, los financiamientos son contratados en esta moneda

. (Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Por lo anterior, el Grupo cuenta con una cobertura natural frente al riesgo de tipo de cambio, el cual se deriva principalmente por sus financiamientos en dólares cuyos flujos están cubiertos por las rentas fijadas en la misma moneda, los contratos de arrendamiento cubren sustancialmente el periodo de duración de los financiamientos.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no tenía contratos de opciones y forwards de moneda extranjera para los próximos 12 meses.

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que Grupo GICSA realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, la moneda funcional de Grupo GICSA, que es el peso mexicano. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de Grupo GICSA, incluyendo 13.86% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 98.3% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019, están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de Grupo GICSA considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

La exposición del Grupo al riesgo cambiario al cierre del periodo fue la siguiente:

		2019	2018
Activos	\$	12,717	5,006
Pasivos		339,570	298,892
Posición neta corta	\$	(326,853)	(293,886)

Análisis de sensibilidad al riesgo de tipo de cambio

El Grupo está principalmente expuesto al tipo de cambio de la moneda extranjera USD/Peso Mexicano. La sensibilidad de los resultados a las variaciones de los tipos de cambio surge principalmente de instrumentos financieros denominados en USD.

		2019	2018
Dlls tipo de cambio aumento 7%	\$	2,833,117	5,305,912
Dlls tipo de cambio disminución 7%	\$	(2,804,704)	(5,268,306)

La exposición del Grupo a otros movimientos de moneda extranjera no es material.

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y a la fecha de emisión son los siguientes:

Tipo de cambio		2019	2018	Fecha de emisión
Dólares estadounidenses	\$	18.8727	19.6566	24.0002

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Riesgo de tasa de interés - Riesgo del valor razonable y del flujo de efectivo asociado con la tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge de sus préstamos a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo y en su mayoría, los créditos están contratados con tasas variables, lo cual ha sido una estrategia del Grupo, ya que, de acuerdo con el análisis realizado por el área encargada de financiamiento, se ha considerado que el mercado actual ofrece tasas competitivas. Dicha área es la encargada de negociar montos, tasas y plazos competitivos con las instituciones financieras. Como procedimiento del área, se ofrece el proyecto a varias instituciones financieras (por lo general tres), y después de analizar las propuestas se toma la mejor opción para el Grupo.

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir la compañía, actualmente esta se encuentra a razón de 70% variable y 30% fija

Análisis de sensibilidad al riesgo de tasa de interés de tasa variable

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$213,759 al 31 de diciembre de 2019 (174,014 al 31 de diciembre de 2018).

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente Dlls. \$3,575 al 31 de diciembre de 2019 (3,170 al 31 de diciembre de 2018).

Instrumentos utilizados por el Grupo

Los Swaps actualmente disponibles cubren la totalidad de la deuda variable pendiente de pago en Pesos, Dólares y UDI's. Las tasas de interés fijas de los Swaps oscilan entre el 6.89% y el 8.10% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 1.53% y 2.66% (en 2018 4.87% y el 8.10% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 0.88% y 2.57%) y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre el 7.78% y el 8.00% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 1.71% y 1.85% en ambos casos por encima de la tasa bancaria promedio que al final del periodo fue de 7.70% para préstamos en pesos mexicanos, y 1.75% para los préstamos en moneda extranjera (7.88% para préstamos en pesos mexicanos, y 1.89% para los préstamos en moneda extranjera en 2018).

Los contratos Swap requieren la liquidación de los intereses netos por cobrar o por pagar 30 y 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en las que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Sensibilidad sobre la tasa de interés

La utilidad o pérdida es sensible a mayores o menores ingresos por intereses provenientes de efectivo y equivalentes de efectivo como resultado de cambios en las tasas de interés. Otros componentes del capital cambian como resultado de un aumento/disminución en el valor razonable de las coberturas de flujo de efectivo de los préstamos, y el valor razonable de inversiones de deuda a través de otros resultados.

		Impacto a resultados	
		2019	2018
Tasas de interés - aumento en 3%	\$	5,982	8,058
Tasas de interés - disminución en 3%	\$	(5,982)	(8,058)

— Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión del Grupo. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones de deuda al costo amortizado, a valor razonable con cambios en resultados (VR-resultados), instrumentos financieros derivados favorables y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como también créditos a clientes, incluyendo cuentas por cobrar pendientes. Las cuentas por cobrar con partes relacionadas y con el sector corporativo de los clientes se consideran de bajo riesgo de crédito, ya que, en el pasado, no se ha tenido problemas de incobrabilidad con las mismas, la probabilidad de incumplimiento se considera baja y se consideran entidades altamente solventes. La política de cancelaciones de cuentas por cobrar para el Grupo, aplica a los 180 días de vencimiento para el caso de clientes no corporativos.

Administración de riesgos de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo. El área de financiamiento evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen límites de crédito individuales con base en las calificaciones internas o externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo de Administración. El cumplimiento de los límites de crédito por parte de los clientes se monitorea regularmente por los jefes administrativos. El Grupo ha adoptado una política de tratar de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Deudores comerciales - Evaluación de pérdidas crediticias esperadas para clientes corporativos

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 43% por clientes corporativos en 2019 (58% en 2018). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 57% está integrado por clientes no corporativos en 2019 (42% en 2018) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$647,338 y \$497,919, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

Deterioro de activos financieros

El Grupo cuenta solamente con un tipo de activo financiero sujeto al nuevo modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9, que son las cuentas por cobrar. El efectivo y equivalentes de efectivo está sujeto a riesgos de crédito bajos, dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo.

Cuentas por cobrar.

El Grupo aplica el enfoque simplificado utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días vencidos.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un periodo de 48 meses antes del 31 de diciembre de 2019, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

Corporativo* 31 de diciembre de 2019	Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	\$ 25,004	21,751	17,788	67,861	132,404
Provisión de pérdida	250	435	1,779	20,358	22,822
No Corporativo					
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 14,250	62,834	40,324	\$ 121,066	238,474
Provisión por pérdida	1,425	15,709	20,162	44,837	82,133
Total provisión por pérdida	\$ 1,675	16,144	21,941	61,195	104,995
Corporativo* 31 de diciembre de 2018					
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros cuentas por cobrar **	\$ 118,567	19,803	22,142	23,452	183,964
Provisión de pérdida	1,186	396	2,214	7,036	10,832
No Corporativo					
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros cuentas por cobrar	\$ 63,568	14,508	20,107	43,930	142,113
Provisión por pérdida	6,357	3,627	10,054	35,144	55,182
Total provisión por pérdida	\$ 7,543	4,023	12,268	42,180	66,014

* Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la Nota 2 (K)i, de la cual la Compañía ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.

** Las cuentas por cobrar que no se incluyen dentro de la tabla de análisis de deterioro, corresponden a operaciones cuyo riesgo de incobrabilidad es bajo, es decir, son de riesgo de crédito bajo ya que a la fecha de autorización de los estados financieros se ha recuperado gran parte de las mismas y la determinación de su deterioro por los períodos presentados se consideró poco significativa para efectos de incluirse en la estimación total.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con el Grupo y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos. Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea. Para la evaluación de la estimación de Pérdida Crediticia Estimada (PCE) de cuentas por cobrar, Grupo Gicsa: a) determinó la probabilidad de incumplimiento, b) determinó la severidad de pérdida ("SP") y c) consideró los dos factores anteriores a la cuenta por cobrar.

El Grupo determina el porcentaje de deterioro de cuentas por cobrar basándose en el comportamiento histórico de sus clientes, a los que reconoce como Corporativos y no Corporativos. Los clientes Corporativos son aquellos que históricamente tienen el menor riesgo de crédito por su capacidad de pago y su porcentaje de deterioro va del 1 al 30%, comenzando a partir del siguiente día en que esta se genera. Por otra parte, los clientes no Corporativos son aquellos que se desarrollan principalmente en ámbitos locales, por lo que su riesgo crediticio se considera elevado, y su porcentaje de reserva va desde el 10% hasta el 80% de la cuenta, los porcentajes fueron determinados considerando los factores arriba mencionados. las cuentas por cobrar con partes relacionadas se consideran de bajo riesgo de crédito.

Inflación

La mayoría de los arrendamientos de Grupo GICSA contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas).

Al 31 de diciembre de 2019, todos los contratos de arrendamiento de Grupo GICSA tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple A", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2019 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 90.70%

— Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Administración del Grupo ha establecido políticas, procedimientos y límites de autoridad que rigen la función de Tesorería. La Tesorería prepara semanalmente un flujo de efectivo con el fin de mantener disponible el nivel de efectivo necesario y planificar la inversión de los excedentes. La Tesorería del Grupo tiene la responsabilidad de asegurar la liquidez y de administrar el capital de trabajo con el fin de garantizar los pagos a proveedores y pagos de financiamientos. La mayoría de las inversiones se efectúan en pesos y una mínima parte en dólares estadounidenses.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Grupo financia sus operaciones a través de la combinación de: 1) la reinversión de una parte significativa de sus utilidades, y 2) la contratación de financiamientos externos. la compañía no tiene bonos cotizados con calificación crediticia.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tenía depósitos a la vista de \$2,954,751 y \$3,205,410, respectivamente, que se espera generen entradas de efectivo para administrar el riesgo de liquidez. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.

La Administración monitorea el movimiento de los pronósticos de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las líneas de crédito no utilizadas) y el efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7) sobre la base de los flujos de efectivo esperados. Esto se lleva a cabo generalmente a nivel local en las empresas operativas del Grupo de acuerdo con la práctica y los límites establecidos por el Grupo. Estos límites varían según la ubicación para tener en cuenta la liquidez del mercado en el que la entidad opera. Además, la política de administración de liquidez del Grupo implica proyectar los flujos de efectivo en las principales monedas y considerar el nivel de activos líquidos necesarios para satisfacerlos, monitorear los coeficientes de liquidez del estado de situación financiera con los requerimientos regulatorios internos y externos y mantener los planes de financiamiento de deuda

Acuerdos de financiamiento

El Grupo tuvo acceso a las siguientes líneas de crédito no utilizadas al final del periodo de reporte:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Línea de crédito no utilizada	\$ <u>957,533</u>	<u>948,659</u>

Sujeto a calificaciones crediticias satisfactorias, las facilidades de préstamo bancario se pueden retirar en cualquier momento en la moneda mexicana o en dólares estadounidenses y tienen un vencimiento promedio de 7 años en 2019 y 2018, esta línea representa las líneas de crédito no utilizadas disponibles.

Vencimientos de pasivos financieros

Los cuadros que se muestran a continuación analizan los pasivos financieros en Grupos de vencimiento en función de sus vencimientos contractuales para:

- a) Todos los pasivos financieros no derivados, e
- b) Instrumentos financieros derivados netos y brutos liquidados para los cuales los vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión de la generación de los flujos de efectivo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los importes presentados en el cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados. Los saldos vencidos dentro de 12 meses igualan sus saldos contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2019

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/pasivo)
Proveedores	\$ 130,076	520,305	-	-	-	650,381	350,381
Préstamos bancarios	583,903	1,734,622	2,296,719	15,106,691	13,766,138	33,488,073	19,160,962
Certificados bursátiles	539,804	525,642	1,946,612	6,883,228	1,891,177	11,786,463	8,714,415
Obligaciones por contratos de arrendamiento	144,375	144,375	346,500	1,124,200	1,024,100	2,783,550	956,960
Instrumentos financieros derivados	3,713	11,032	14,606	96,073	87,548	212,972	212,972
Partes relacionadas	-	117,579	-	-	-	117,579	117,579
Total	\$ 1,401,871	3,053,555	4,604,437	23,210,192	16,768,963	46,062,497	29,513,269

Al 31 de diciembre de 2018

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/pasivo)
Proveedores	\$ 326,083	439,784	-	-	-	765,867	765,867
Préstamos bancarios	365,717	1,726,536	2,196,978	11,545,402	5,631,961	21,466,594	15,846,278
Certificados bursátiles	2,924,839	344,315	2,163,265	4,152,005	2,137,676	11,722,100	9,041,250
Partes relacionadas	-	611,648	-	-	-	611,648	611,648
Total	\$ 3 616 639	3,122,283	4,360,243	15,697,407	7,769,637	34,566,209	26,265,043

Administración de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha y generar dividendos a sus accionistas, beneficios a otros Grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez, además de reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda. Las decisiones sobre el uso del capital de la Compañía son tomadas por el Consejo de Administración a través del Comité Ejecutivo

La necesidad de inversión de los accionistas o a través de financiamientos de terceros y/ o asociaciones surgen en el momento en que el Grupo analiza la posibilidad de inversión para algún nuevo desarrollo, el análisis y la decisión sobre la conveniencia de la inversión es realizada por el Comité Ejecutivo, que tiene facultades para decidir sobre la posible inversión.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

En términos generales los proyectos son financiados por capital de instituciones financieras y/o participación de terceros en asociación y a través de inversión de accionistas del Grupo.

Durante 2019 y 2018, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

Como resultado del análisis de eficiencia de sus fuentes de su financiamiento y la mejora continua en la administración del capital de trabajo, a pesar del incremento en la deuda derivada de las adquisiciones realizadas en los últimos años, el Grupo ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Grupo, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Grupo puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, los directores consideran que existe una expectativa razonable de que el Grupo generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, el Grupo preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

Al igual que otras entidades de la industria, el Grupo monitorea su estructura de capital con base en la siguiente razón financiera de apalancamiento:

Deuda total dividida por "activo total" como se muestra en el estado de situación financiera.

Durante 2019, conforme al objetivo establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50% y se logró mantener la misma calificación crediticia corporativa que en 2018. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra a continuación:

		2019	2018
Deuda total	\$	29,478,941	24,884,528
Total, de activos		73,484,452	63,180,291
Razón financiera de apalancamiento		40.11%	39.4%

Compromisos financieros de los préstamos "covenants"

De acuerdo con los términos de las principales líneas de crédito, el Grupo está obligado a cumplir los siguientes compromisos financieros:

- La razón financiera de apalancamiento no debe ser superior al 50%, y
- La razón financiera de costo financiero neto con relación al EBITDA debe ser superior a dos veces.

El Grupo ha cumplido con estos compromisos financieros durante todo el periodo de reporte

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Mediciones reconocidas a valor razonable

Los juicios y estimaciones que se hicieron al determinar los valores razonables de los instrumentos financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros. Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, el Grupo clasificó sus activos y pasivos financieros en los tres niveles indicados por las normas contables.

Nivel 1: El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos (como derivados negociados públicamente e instrumentos de capital) se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de compra actual. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

Nivel 2: El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas de la entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Nivel 3: Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Este es el caso de los instrumentos de capital no cotizados.

En la tabla adjunta se detallan los instrumentos financieros registrados a valor razonable clasificados según el método de valuación utilizado para cada uno de ellos. Los niveles se definen de la siguiente manera:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (Nivel 1).
- Información (inputs) distinta a precios de cotización incluidos en el Nivel 1 que se puede confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios) (Nivel 2).

La siguiente tabla presenta los (activos)/pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Activos (pasivos) financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	2019	2018		
Swaps de tasa de interés	Pasivos \$(212,972)	Activos \$178,855	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

No hubo transferencias entre los Niveles 2 durante el ejercicio. El Nivel 2 corresponde a los *Swaps* de tasa de interés y están valuados con inputs de valores de mercado.

Instrumentos financieros en Nivel 2

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, de los derivados disponibles fuera de bolsa (*over-the-counter*), se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercado en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos del Grupo.

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

- Precios de cotización de mercado o cotización de negociadores de instrumentos similares.

Otras técnicas, como el análisis de flujos de efectivo descontados, son utilizadas para determinar el valor razonable de los demás instrumentos financieros.

El valor razonable de los instrumentos financieros, negociados en mercados activos, está basado en precios de mercado cotizados a la fecha de cierre de los estados de situación financiera consolidados. Un mercado es considerado activo si los precios de cotización están clara y regularmente disponibles a través de una bolsa de valores, comerciante, corredor, grupo de industria, servicios de fijación de precios, o agencia reguladora, y esos precios reflejan actual y regularmente las transacciones de mercado en condiciones de independencia. El precio de cotización usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de oferta corriente.

(19) Capital contable:

Al 31 de diciembre de 2019, el capital contable del Grupo se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
1,650,000	Capital fijo Serie I Clase B	\$ 685,105
<u>-</u>	Capital fijo Serie II Clase B	<u>-</u>
<u>1,650,000</u>		<u>685,105</u>
<u>(116,807)</u>	Capital suscrito no exhibido	<u>(48,500)</u>
<u>1,533,193</u>		<u>\$ 636,605</u>

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2015, se aprobó la propuesta de recursos disponibles para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), en términos de lo previsto en el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores.

Este fondo de recompra de acciones propias entró en operación durante febrero de 2016, bajo las siguientes consignas:

- Promover niveles de bursatilidad adecuados que permitan la negociación activa y dinámica de los títulos del Grupo listados en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Fomentar la estabilidad de las acciones representativas del capital del Grupo ante entornos de alta volatilidad.
- Evitar ataques especulativos y en particular para el Grupo no alentar o participar de forma alguna en la especulación sobre el precio de los títulos del Grupo.
- Utilizar los recursos asignados y autorizados bajo el mejor interés del Grupo evitando al máximo las pérdidas por operación del fondo.

Cualquier ganancia o pérdida generada por las operaciones de compra y venta de acciones propias es reconocida dentro del capital contable, asimismo las acciones que la entidad posee dentro de dicho fondo son consideradas como acciones en tesorería y se presentan disminuyendo el total del capital social, dichas acciones se encuentran medidas al valor en el que fueron readquiridas.

	Número de acciones	Capital social	Utilidades acumuladas	Importe recompra de acciones
Saldos al 1 de enero de 2018	(7,874,494)	\$ (3,255)	(74,429)	(77,684)
Movimientos:				
Compras	(25,751,471)		(217,924)	(217,924)
Ventas	2,589,007		23,965	23,965
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(31,036,958)	\$ (3,255)	(268,388)	(271,643)
Movimientos:				
Compras	(2,545,664)		(13,617)	(13,672)
Ventas	778,397		4,489	4,489
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(32,804,225)	\$ (3,255)	(277,516)	280,771

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Consideraciones generales sobre el capital contable.

- Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.
- Durante el año 2018, se aprobaron reembolsos a los accionistas de algunas subsidiarias. La disminución de capital no implica una disminución en el número de acciones de la compañía.
- La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Cuenta de capital de aportación	\$ 12,779,521	11,856,360
Cuenta de utilidad fiscal neta	1,143,863	1,612,103
	\$ 13,923,384	13,468,463

Las principales subsidiarias que han generado dichos saldos son: Cabi Culiacán, Corpokig y Operadora Perinorte.

(20) Ingresos:*(a) Flujos de ingresos y segregación de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:*

El Grupo genera ingresos principalmente de los arrendamientos de Propiedades de Inversión y los servicios relacionados con ellas e ingresos por venta de inmuebles como se muestra a continuación:

2019							
Momento del reconocimiento de ingresos:	Arrendamiento y premios	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Administración de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales	Ingreso por mantenimiento y publicidad
En un punto en el tiempo	\$ 3,367,782	409,214	131,152	63,620	113,888	-	601,873
A través del tiempo	-	-	-	-	-	1,113,888	-
	\$ 3,367,782	409,214	131,152	63,620	113,888	1,113,888	601,873

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

2018 Momento del reconocimiento de ingresos:	Arrendamiento y premios	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Adminis- tracion de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales	Ingreso por mantenimiento y publicidad
En un punto en el tiempo	\$ 2,996,816	307,080	1,242,317	361,605	192,429	-	515,540
A través del tiempo	-	-	-	-	71,203	-	-
	\$ 2,996,816	307,080	1,242,317	361,605	263,632	-	515,540

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por el Grupo son por periodos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente, dichos contratos están basados en un pago mínimo contingente basado en un porcentaje bruto de los ingresos de los arrendatarios.

Las rentas mínimas futuras por cobrar, bajo acuerdos de arrendamiento operativo no cancelables, son:

	2019	2018
Menor de 1 año	\$ 2,945,445	2,760,180
Mayor de 1 año y menos de 3	\$ 4,137,327	3,825,309
Mayor de 3 y menos de 5 años	\$ 3,555,957	1,990,352

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 91% y 86% al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 96% y 95%, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cuenta con una ocupación promedio por año del 93% y 89%, respectivamente

(b) Saldos de contrato

La siguiente tabla presenta información sobre cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato con clientes:

	Notas	2019	2018
Cuentas por cobrar a clientes		\$ 648,856	1,205,976
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	(i)	86,947	95,451

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(c) Ingresos por ventas de unidades inmobiliarias

El desarrollo inmobiliario estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 118 unidades residenciales.

Los contratos por unidades residenciales pueden ser firmados antes de que se inicien los trabajos de construcción e incluyen las siguientes cláusulas contractuales:

- la imposibilidad de redirigir la unidad residencial a otro cliente,
- el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance del trabajo ejecutado en caso de cancelación.
- El cobro de anticipos de manera periódica que cubran el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.
- en caso de cancelación anticipada del contrato por parte del cliente, la existencia del derecho de cobro por la ejecución del trabajo a la fecha de cancelación en proporción al precio de venta pactado que incluye los costos incurridos a la fecha de cancelación más un porcentaje de utilidad razonable.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos y costos se reconocieron como sigue:

	2019	2018
Costos de unidades residenciales	\$ 696,136	-
Utilidad estimada	411,411	-
Ingresos reconocidos	1,107,547	-
Anticipos de unidades residenciales	(1,107,547)	-
Activos del contrato	\$ -	-

los pasivos por contrato con clientes están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes para futuras ventas.

Los activos del contrato se relacionan básicamente con los derechos del Grupo a la contraprestación por los servicios prestados.

Los pasivos del contrato se relacionan básicamente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes venta del desarrollo inmobiliario.

	2019	2018
Pasivo por contrato (Nota 16)	\$ 476,674	1,100,745

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(21) Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

	2019	2018
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 106,629	173,885
Costo por venta de inventario inmobiliario	696,136	131,728
Total costos:	\$ 802,765	305,613
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 42,418	123,918
Electricidad	7,500	78,027
Mantenimiento	10,474	57,510
Agua	3,937	35,588
Seguridad	5,213	29,701
Limpieza	2,674	16,640
Pasivo laboral	1,896	8,949
Total gastos por operación de inmuebles	\$ 74,112	350,333
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 584,592	496,885
Electricidad	170,800	140,508
Mantenimiento	101,553	82,746
Predial	104,260	77,944
Seguridad	66,242	71,110
Agua	43,637	39,319
Seguros	39,647	30,335
Limpieza	47,999	45,845
Publicidad	44,888	-
Total gastos por operación de inmuebles propios:	\$ 1,203,618	984,692
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 447,027	427,738
Mantenimiento	1,087	1,956
Seguridad	1,338	1,536
Limpieza	1,406	1,287
Total gastos por servicios de administración:	\$ 450,858	432,517
Trámites y licencias	\$ 148	466
Depreciaciones	\$ 123,684	50,967
Amortizaciones	78,370	66,442
Total depreciaciones y amortizaciones:	\$ 202,054	117,409
Total de gastos:	\$ 1,930,790	1,885,417
Total de costos y gastos	\$ 2,733,555	2,198,345

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(22) Arrendamientos:**A) Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)**

El Grupo tiene contratos de arrendamiento de 3 terrenos al 31 de diciembre de 2019. Estos contratos tienen diferentes períodos de vencimiento: desde 33 a 40 años.

Los periodos de arrendamiento son en promedio de 40 años, con opciones de renovar el arrendamiento después de esa fecha, los pagos por arrendamiento incrementan anualmente de acuerdo con los lineamientos de cada contrato en específico.

El grupo también arrienda equipo de IT y oficinas con plazos de contratos entre 1 y 3 años. Estos arrendamientos corresponden a arrendamientos de corto plazo y/o arrendamientos de partidas de bajo valor.

El grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso ni pasivos por arrendamiento en relación con estos arrendamientos.

i. Activos por derecho de uso.

	Terrenos
2019	
Saldo al 1 de enero	\$ 860,780
Cargo por depreciación del año	(29,565)
Cambio en el valor razonable de derechos de uso de propiedades de inversión	113,593
Saldo al 31 de diciembre	\$ 944,808

ii. Importes reconocidos en resultados.

2019 – Arrendamiento bajo la NIIF 16	
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 86,056
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor	11,320
2018 – Arrendamiento bajo la NIIF 16	
Gastos de arrendamiento	\$ 42,389

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo 2019.

Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$ 87,020
---	-----------

iv. Opciones de ampliación.

Los contratos de arrendamiento contienen opciones de ampliación ejercibles por el Grupo hasta un año antes del término del periodo no cancelable del contrato. Cuando es practicable, el grupo busca incluir opciones de ampliación en los arrendamientos nuevos a fin de proporcionar flexibilidad operacional. Las opciones de ampliación mantenidas son ejercibles solo por el Grupo y no por los arrendadores. El Grupo evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza las opciones de ampliación. El grupo reevalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de ampliación si existe un suceso significativo un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

B) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda sus propiedades de inversión, que corresponden a centros comerciales, oficinas y mixtos. Todos los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendador.

C) Acreedores por contrato de arrendamiento

Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$	860,780
Pagos de deuda		(87,020)
Fluctuación cambiaria		(6,462)
Cambio en el valor razonable de obligaciones de arrendamiento de propiedades de inversión		100,606
Intereses devengados		86,056
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$	953,960
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(83,871)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	\$	870,089

D) Vencimientos de las obligaciones de arrendamiento sin descontar a valor presente

Año		Monto
2021	\$	88,618
2022		88,618
2023		88,618
2024 en adelante		3,112,078
Total	\$	3,377,932

(23) Ingresos y (costos) financieros:

	2019	2018
Ingresos financieros:		
Ingresos por interés de depósitos bancarios	\$ 302,659	252,694
Utilidad en cambios	1,175,938	1,507,412
Efecto de instrumentos financieros	-	134,907
Ingresos financieros	1,478,597	1,895,013
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios (1)	(1,573,135)	(913,157)
Efecto de valuación de instrumentos	(416,347)	(169,105)
Perdida en cambios	(944,235)	(1,421,186)
Gastos financieros	(2,933,717)	(2,503,448)
Gastos financieros netos	\$ (1,455,120)	(608,435)

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se capitalizaron intereses por \$879,650 (\$180,150, en propiedades de inversión y \$699,500, en inventarios inmobiliarios) y \$813,823 (\$128,796, en propiedades de inversión y \$685,027, en inventarios inmobiliarios); respectivamente. Notas 10 y 9.

La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2019 y 2018, fue de 9.70% y 9.62%; respectivamente.

(24) Impuesto a la utilidad:

El gasto por impuesto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como se muestra en la siguiente página:

		2019	2018
ISR sobre base fiscal	\$	265,951	250,986
ISR diferido		800,260	1,018,392
	\$	1,066,211	1,269,378

El gasto por impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

		2019	2018
Gasto "esperado"	\$	1,163,791	2,197,150
(Reducción) incremento resultante de:			
Efecto fiscal de la inflación, neto		(159,119)	(296,431)
Gastos no deducibles		70,319	19,347
Metodo de participación de asociadas y subsidiarias		(8,780)	-
Beneficio fiscal en resultados por desincorporación de propiedades		-	(673,626)
Desreconocimiento de pérdidas fiscales		-	22,938
Gasto por impuestos a la utilidad	\$	1,066,211	1,269,378

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Movimientos de las diferencias temporales durante el año que originan porciones significativas de los activos y pasivos por impuestos diferidos son:

	2019	Reconocimiento en resultados	Reconocimiento en capital	2018
Activos diferidos:				
Estimación de cobro dudoso, \$ anticipos y provisiones	248,660	167,281	-	81,379
Derechos de uso de arrendamiento, neto	2,746	2,746	-	-
Inmuebles maquinaria y equipo	462	230	-	232
Pérdidas fiscales por amortizar	1,621,267	20,707	-	1,600,560
Activos diferidos	1,873,135	190,964	-	1,682,171
Pasivos diferidos:				
Propiedades de inversión	(8,631,692)	(651,841)	-	(7,979,851)
Pagos anticipados	(586,547)	(339,383)	(74,400)	(172,764)
Pasivo diferido	(9,218,239)	(991,224)	(74,400)	(8,152,615)
Pasivos diferidos, netos	\$ (7,345,104)	(800,260)	(74,400)	(6,470,444)

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$5,404,224 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2011	\$ 81,078	2021
2012	125,308	2022
2013	50,808	2023
2014	6,612	2024
2015	167,407	2025
2016	405,669	2026
2017	1,673,437	2027
2018	640,295	2028
2019	2,253,610	2029
Total	<u>\$ 5,404,224</u>	

En la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, el Grupo considera ya sea que una parte, o la totalidad de los activos por impuestos diferidos, no se realicen. La realización de los activos diferidos depende de la generación futura de utilidades gravadas durante aquellos períodos en los cuales las diferencias temporales se convierten en deducibles.

El Grupo considera que la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos y los ingresos futuros proyectados serán gravables al realizar esta evaluación. Por lo tanto, no considera una reserva para activos diferidos al 31 de diciembre de 2019.

a) (Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- b) El ISR por pagar a largo plazo proviene de las propiedades de inversión aportadas a Fibra Uno. La materialización de este impuesto se da cuando las propiedades son vendidas a un tercero o cuando se enajenan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

(25) Transacciones entre accionistas:

Como lo menciona la Nota 1, con fecha 12 de marzo de 2018, los accionistas mayoritarios de Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda 111, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

La transacción incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio conjunto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

- (a) Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
- (b) Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán reestructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
- (c) El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
- (d) Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, así como aprobación legal de los acreedores (instituciones financieras que hayan otorgado los créditos para cada caso).

De acuerdo con la NIIF 10 (Consolidación), al determinar que los acuerdos se han contabilizado como una única transacción, la Compañía consideró todas las cláusulas y condiciones de dichos acuerdos y sus efectos económicos. Los siguientes indicios indican que la Compañía ha contabilizado los acuerdos múltiples como una única transacción:

- (a) Son realizados en el mismo momento o teniendo en cuenta el uno al otro.
- (b) Forman una transacción única diseñada para lograr un efecto comercial global.
- (c) El hecho de que ocurra un acuerdo depende de al menos uno de los otros acuerdos.
- (d) Un acuerdo considerado de forma independiente no está económicamente justificado, pero sí lo está cuando se le considera juntamente con otros. Un ejemplo es cuando el precio de una disposición de acciones se fija por debajo del mercado y se compensa con otra posterior a un precio superior al de mercado.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al cambiar la proporción de patrimonio mantenido por las participaciones no controladoras, la Compañía ha ajustado los importes en libros de las participaciones controladoras y no controladoras para reflejar los cambios en sus participaciones. La Compañía reconoce directamente en patrimonio la diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida y atribuida a los propietarios de la controladora. La Compañía controladora presenta las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

El exceso del costo de adquisición, considerando los valores justos de los activos netos cedidos, en relación al valor en libros de la participación no controladora y los valores justos de los activos netos adquiridos ha sido registrado directamente como una disminución en el patrimonio.

La contraprestación total transferida por Grupo GICSA ascendió a la cantidad de \$4,133,008, correspondiente al valor justo de los activos netos de seis proyectos cedidos y recibió en total la cantidad de \$2,838,865 que se compone como sigue: a) \$2,119,296 de participación no controladora de cuatro proyectos, b) \$150,397 de participación adicional en un negocio conjunto, c) \$569,172 de un terreno como propiedad de inversión y se recibió por la transacción efectivo neto por \$82,664. Para efectos del flujo de efectivo, la presentación de esta transacción con accionistas se consideró como una sola transacción, mostrándose todo el efecto en actividades de financiamiento.

Este intercambio originó una pérdida de \$1,083,993 que fue reconocida en resultados acumulados, ya que representa una transacción no recíproca de compra de la participación no controladora.

El valor justo de los activos fue determinado con base en el valor de mercado de los mismos usando técnicas de valuación aplicables.

(26) Utilidad básica y diluida:

A continuación, se muestra la determinación de la utilidad por acción básica y diluida: Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	Año que termino el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 2,392,150	5,612,187
Promedio ponderado de acciones en circulación	1,500,389	1,526,506
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	\$ 1,594	3,676

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(27) Contingencias y compromisos:

Contingencias:

- a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.
- b) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.
- c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

Compromisos:

- d) Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos cuyo monto ascendió a \$1,205 al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para lograr la materialización de los acuerdos de compra.

(28) Eventos subsecuentes:

Durante el mes de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el Covid-19 o coronavirus se convirtió en una pandemia después de una rápida propagación a más de 100 ubicaciones en todo el mundo. Como medida de prevención de la propagación del coronavirus, los gobiernos federales declararon estados de emergencia en algunos países y, en consecuencia, se estableció un período de cuarentena.

Derivado de lo anterior, la Administración de la Compañía estima que esta situación tendrá impacto en el tiempo de recuperación de las cuentas por cobrar de sus clientes (con actividades no esenciales), así como en la generación de ingresos por rentas variables, guantes, publicidad y estacionamientos especialmente durante el segundo trimestre de 2020, umbral de tiempo e impacto financiero que actualmente no puede ser determinado confiablemente ya que dependerá del desarrollo de la pandemia y la severidad de las acciones y medidas que las autoridades locales y federales impongan a este respecto.

Asimismo, en el mes de marzo, la Compañía decidió implementar diversas medidas enfocadas en cuidar la salud de sus colaboradores, locatarios y clientes, así como otras medidas enfocadas en mantener la salud financiera y cuidar la liquidez.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

En todas las propiedades del Grupo se activaron los programas internos de contingencia, y de inmediato se aplicaron los protocolos como:

- a) Medidas de sanitización de propiedades
- b) Trabajo remoto para todo el personal no esencial en labores operativas y de administración para garantizar la continuidad de operaciones del Grupo.
- c) El personal realizando sus funciones directamente en los inmuebles ha sido provisto con el material necesario para ejecutar sus labores de manera segura
- d) Se ha buscado mantener el nivel de atención a los inquilinos, proveedores, y clientes.
- e) Monitoreo, y la seguridad de las propiedades siempre en cumplimiento con las regulaciones locales y las diversas medidas establecidas por las autoridades.

A partir de la primera semana de abril de 2020 se aprobaron por el Comité de Operaciones del Grupo diversas medidas financieras, entre las cuales están las siguientes:

- Clientes: Se estableció un canal de comunicación con los clientes cuyos locales han sido temporalmente restringidos en su uso por su tipo de actividad para establecer programas individuales que pueden contener ya sea descuentos por pronto pago, así como programas de diferimiento de los meses de abril y mayo para el último trimestre del año. Los clientes de oficinas y los que ejecutan actividades esenciales no están contemplados por el momento a estos programas.
- Se realizaron recortes al presupuesto de gastos mensuales en los inmuebles y del Grupo.
- Se detuvieron las inversiones inmobiliarias de nuevos proyectos.
- Se difiere las inversiones en proyectos estratégicos, como lo son expansiones de plazas para el cuarto trimestre del año como lo son Outlet Riviera Maya y Explanada Culiacán.
- El proyecto Cero5Cien, reiniciará actividades conforme las restricciones sanitarias lo permitan.
- Se han iniciado negociaciones con los acreedores financieros para solicitar periodos de espera de hasta 9 meses.

(Concluye)