

***Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***  
Estados Financieros Consolidados (No Auditados)  
Al 31 de Marzo de 2020 y Diciembre de 2019

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

## **Índice**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019**

---

### Contenido

### Página

Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados  
el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

Estados de situación financiera consolidados.....	3
Estados de resultados integrales consolidados.....	4
Estados de variaciones en el capital contable consolidados.....	5
Estados de flujos de efectivo consolidados.....	6
Notas sobre los estados financieros consolidados .....	7 a 35

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

## Estados de Situación Financiera Consolidados

Cifras en Miles de pesos

<u>Activo</u>	Notas	Marzo <u>2020</u>	Diciembre <u>2019</u>	Variación <u>2018</u>	%
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,606,515	2,954,751	(1,348,236)	-46%
Efectivo restringido		2,810,666	2,735,300	75,366	3%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	6	758,170	704,016	54,154	8%
Inventarios inmobiliarios		3,361,101	3,276,753	84,348	3%
Impuestos acreditables		2,033,283	1,724,559	308,724	18%
Anticipo para desarrollo de proyectos		815,859	687,246	128,613	19%
Partes Relacionadas	9	1,245,825	1,038,985	206,840	20%
<b>Suma el activo circulante</b>		<b>12,631,419</b>	<b>13,121,610</b>	<b>(490,191)</b>	-4%
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de inversión	7	56,532,287	55,544,200	988,087	2%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto		727,605	762,642	(35,037)	-5%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		848,803	843,178	5,625	1%
Provisión de Impuesto a la utilidad diferidos		1,952,666	1,978,780	(26,114)	-1%
Activos por derecho de uso		944,808	944,808	0	0%
Pagos anticipados y depósitos en garantía		351,075	289,233	61,842	21%
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b>61,357,244</b>	<b>60,362,841</b>	<b>994,403</b>	2%
<b>Total del activo</b>		<b>73,988,663</b>	<b>73,484,451</b>	<b>504,212</b>	1%
<b>Pasivo</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Proveedores		670,594	651,090	19,504	3%
Porción circulante de préstamos bancarios		666,922	569,429	97,493	17%
Certificados Bursátiles		80,330	90,021	(9,691)	-11%
Porción circulantes de rentas recibidas en garantía y premios		1,078	13,908	(12,830)	-92%
Partes Relacionadas	10	165,719	117,579	48,140	41%
Impuesto por pagar		838,375	632,024	206,351	33%
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<b>2,423,018</b>	<b>2,074,051</b>	<b>348,967</b>	17%
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Préstamos bancarios a largo plazo	8	20,061,755	18,478,633	1,583,122	9%
Certificados Bursátiles	9	8,943,253	8,624,394	318,859	4%
Provisión y beneficios a los empleados		56,147	57,563	(1,416)	-2%
Acreedores por contrato de arrendamiento		953,960	953,960	0	0%
Rentas y depósitos en garantía y premios		1,324,682	1,256,254	68,428	5%
Pasivo financiero por rendimientos preferentes		762,503	762,503	0	0%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo		564,495	564,495	0	0%
Provisión de Impuesto a la utilidad diferidos		9,316,660	9,589,835	(273,175)	-3%
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<b>41,983,455</b>	<b>40,287,637</b>	<b>1,695,818</b>	4%
<b>Total del pasivo</b>		<b>44,406,473</b>	<b>42,361,688</b>	<b>2,044,785</b>	5%
<b>Capital contable</b>					
Capital social		636,605	636,605	0	0%
Recompra de acciones		(283,130)	(280,771)	(2,359)	1%
Utilidades acumulados		14,625,233	15,699,953	(1,074,720)	-7%
Prima en suscripción de acciones		9,595,667	9,595,667	0	0%
Capital contable de la participación controladora		24,574,375	25,651,454	(1,077,079)	-4%
Participación no controladora		5,007,815	5,471,309	(463,494)	-8%
<b>Total del capital contable</b>		<b>29,582,190</b>	<b>31,122,763</b>	<b>(1,540,573)</b>	-5%
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>73,988,663</b>	<b>73,484,451</b>	<b>504,212</b>	1%

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

## Estados de Resultados Integrales Consolidados

<u>Ingresos</u>	<u>Notas</u>	<u>1T2020</u>	<u>1T2019</u>	<u>Variación</u>	<u>VAR%</u>
-					
Ingresos por arrendamiento y premios		928,825	831,425	97,400	12%
Ingresos por mantenimiento y publicidad		163,004	141,937	21,067	15%
Ingresos por servicios de inmuebles propios		84,725	107,840	(23,115)	-21%
Ingresos por servicios inmobiliarios		4,303	31,997	(27,694)	-87%
<b>Total Ingresos de operación</b>		<b>1,180,857</b>	<b>1,113,199</b>	<b>67,658</b>	<b>6%</b>
Ingresos para administración de inmuebles terceros		1,670	56,446	(54,776)	-97%
Ingresos para ejecución de obra de terceros		2,221	58,015	(55,794)	-96%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario		36,618		36,618	100%
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b>40,509</b>	<b>114,461</b>	<b>(73,952)</b>	<b>-65%</b>
<b>Total Ingresos</b>		<b>1,221,366</b>	<b>1,227,660</b>	<b>(6,294)</b>	<b>-1%</b>
Costo por ejecución de obra de terceros		(2,531)	(46,734)	44,203	-95%
Costo por venta de inventario inmobiliario		(20,916)	(816)	(20,100)	2463%
<b>Total Costos</b>		<b>(23,447)</b>	<b>(47,550)</b>	<b>24,103</b>	<b>-51%</b>
Gastos por administración de inmuebles de terceros		(2,046)	(73,452)	71,406	-97%
Gastos por operación de inmuebles propios		(244,079)	(241,282)	(2,797)	1%
Gastos por servicios de administración		(96,940)	(115,014)	18,074	-16%
Amortización y Depreciación		(53,415)	(25,827)	(27,588)	107%
Total de gastos		<b>(396,480)</b>	<b>(455,575)</b>	<b>59,095</b>	<b>-13%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>		<b>(419,927)</b>	<b>(503,125)</b>	<b>83,198</b>	<b>-17%</b>
<b>Utilidad en operación antes de valuación</b>		<b>801,439</b>	<b>724,535</b>	<b>76,904</b>	<b>11%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión		57,582	1,548,666	(1,491,084)	-96%
Otros ingresos (gastos) Netos		8,476	14,637	(6,161)	-42%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		2,061	5,609	(3,548)	-63%
<b>Utilidad de operación</b>		<b>869,558</b>	<b>2,293,447</b>	<b>(1,423,889)</b>	<b>-62%</b>
Ingresos financieros	11	36,117	109,929	(73,812)	-67%
Gastos financieros	11	(872,669)	(584,040)	(288,629)	49%
Efecto cambiario neto	11	(1,553,945)	75,533	(1,629,478)	-2157%
<b>Costos financieros – Neto</b>	11	<b>(2,390,497)</b>	<b>(398,578)</b>	<b>(1,991,919)</b>	<b>500%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>(1,520,939)</b>	<b>1,894,869</b>	<b>(3,415,808)</b>	<b>-180%</b>
Impuestos a la utilidad diferida		(17,275)	(464,600)	447,325	-96%
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>(1,538,214)</b>	<b>1,430,269</b>	<b>(2,968,483)</b>	<b>-208%</b>
Participación controladora		(1,074,720)	1,290,292	(2,365,012)	-183%
Participación no controladora		(463,494)	139,977	(603,471)	-431%
		<b>(1,538,214)</b>	<b>1,430,269</b>	<b>(2,968,483)</b>	<b>-208%</b>

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

## Estados de Variaciones en el Capital Contable Consolidado

Miles de pesos mexicanos

Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 636,605	(\$ 271,643)	\$ 9,595,667	\$ 13,264,791	\$ 23,225,420	\$ 3,610	\$ 26,836,275
Recompra de acciones	-	(9,126)	-	-	(9,126)	-	(9,126)
Otros instrumentos financieros	-	-	-	-	-	1,252,609	1,252,609
Cancelación de dividendos decretados	-	-	-	70,524	70,524	-	70,524
Participación no controladora adicional surgida del Proyecto Riviera Maya	-	-	-	-	-	350,000	350,000
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	(163,100)	(163,100)
Impuesto diferido por pasivo financiero por rendimientos preferentes	-	-	-	(27,512)	(27,512)	-	(27,512)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año				<u>2,404,990</u>	<u>2,404,990</u>	<u>421,798</u>	<u>2,826,788</u>
Saldo al 31 de diciembre del 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>
Recompra de acciones	-	(2,359)	-	-	(2,359)	-	(2,359)
Participación no controladora adicional surgida del Impuesto diferido por pasivo financiero por rendimientos	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año				<u>(1,074,720)</u>	<u>(1,074,720)</u>	<u>(463,494)</u>	<u>(1,538,214)</u>
Saldo al 31 de marzo del 2020	\$ <u>636,605</u>	(\$ <u>283,130</u> )	\$ <u>9,595,667</u>	\$ <u>14,625,233</u>	\$ <u>24,574,375</u>	\$ <u>(5,007,815)</u>	\$ <u>29,582,190</u>

<sup>(1)</sup> Incluye importe de reserva legal por \$137,021.

Las doce 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

Miles de pesos mexicanos

	Notas	2020	2019
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
Utilidad antes de impuestos		(1,520,939)	3,892,999
Pérdida crediticia esperada		38,941	38,941
Variación neta de los ajustes al valor razonable		(57,582)	(2,172,804)
Depreciación del ejercicio		23,009	108,269
Pasivo laboral		(1,416)	5,594
Participación en asociadas		(2,061)	(29,267)
Instrumento financiero		790,352	(237,491)
Baja de activo fijo		5,910	11,035
Amortización de premios		1,078	13,908
Fluctuación cambiaria		1,553,945	(240,576)
Intereses		(36,117)	(307,410)
Intereses a cargo (neto de interés capitalizado)		718,213	1,573,135
		<b>1,513,333</b>	<b>2,656,333</b>
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar		(93,095)	564,658
Impuestos acreditables		(783,242)	(559,837)
Anticipo por compra de terrenos		(128,613)	(199,866)
Inventarios inmobiliarios		(84,348)	429,643
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(206,840)	(223,171)
Depósitos en garantía y otros		(61,842)	(165,378)
Cuentas por pagar a proveedores		19,472	(115,518)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(58,681)	(409,480)
Activos y pasivos por derecho de uso		(860,937)	4,082
Anticipos y depósitos para ventas futuras		54,520	(1,091,169)
Variación por transferencia de activos y pasivos con motivo de la transacción		-	-
Impuestos pagados		416,533	973,049
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		<b>(273,740)</b>	<b>1,863,346</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Intereses cobrados		36,117	307,410
Altas de propiedades de inversión		(930,505)	(3,847,543)
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo		(114,250)	(234,630)
Inversión en acciones de asociadas		(3,564)	28,938
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>(1,012,202)</b>	<b>(3,745,825)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Otros instrumentos financieros			1,252,609
Pasivo financiero por rendimientos preferentes			762,503
Préstamos obtenidos		3,534,270	7,182
Emisión de certificados bursátiles		522,140	(326,835)
Pago de préstamos		(4,231,533)	3,422,507
Intereses pagados		(541,729)	(1,445,819)
Recompra de acciones		(2,359)	(9,126)
Efectivo restringido		(75,366)	(2,173,645)
Pago de pasivos por arrendamientos		(83,871)	
Valuación de instrumentos financieros derivados		154,456	416,346
Intereses pagados a partes relacionadas		(1,869)	(4,113)
Adquisición de participación no controladora		-	
Dividendos pagados a los accionistas			(163,100)
Impuesto diferido por pasivo financiero por rendimientos preferentes		549,531	
Partes relacionadas		108,690	(135,500)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		<b>(67,640)</b>	<b>1,630,521</b>
<b>Disminución neta de efectivo</b>			
		<b>(1,353,582)</b>	<b>(251,958)</b>
Efectivo al principio del año		2,954,751	3,205,410
Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio		5,346	1,299
Efectivo al final del año		<b>1,606,515</b>	<b>2,954,751</b>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

---

### **Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:**

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo) se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociada y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería.

El domicilio social de GICSA y principal lugar de negocios es:

Paseo de Tamarindos 90, torre 1, piso 23  
Colonia Bosques de las Lomas  
Cuajimalpa de Morelos  
05120 Ciudad de México.

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 integral 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. Esta apertura en la presentación no tiene impacto en las cifras anteriormente reportadas.

### Eventos relevantes

Al 31 de Marzo 2020 y durante 2019 se han presentado los siguientes eventos relevantes.

- i. El 17 de diciembre de 2019, Grupo GICSA anunció la colocación de instrumentos de deuda por \$11,950 millones de pesos, emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable y TraslATIVO de Dominio Número 2400. El Fideicomiso es un vehículo sin recurso, independiente de GICSA, que consolidaría la titularidad y flujos de nueve proyectos, que a la fecha son propiedad directa o indirecta de GICSA y que incluyen, Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca (las “Propiedades”), a ser colocados en el extranjero, y que se espera sean listados en la Bolsa de Valores de Irlanda (Euronext Dublin), como sigue:

Moneda:	<u>Senior A-1</u>	<u>Senior A-1</u>	<u>Senior A-2</u>
Monto:	Dólares \$100 millones	Pesos \$7,200 millones	Pesos \$600 millones
Tasa:	4.800%	9.500%	9.900%
Vigencia:	15 años	15 años	15 años

Los instrumentos antes mencionados, forman parte de un financiamiento que incluye un crédito quirografario, a ser contratado por el Fideicomiso 2400, por aproximadamente \$2,250 millones de pesos, cuyos recursos se mantendrán en reserva y se liberarán al Fideicomiso, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las Propiedades; y la emisión de otros instrumentos por aproximadamente \$2,300 millones de

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

pesos por parte de un fideicomiso irrevocable distinto, creado por GICSA y sus afiliadas, el cual se registró en el capital contable.

- ii. El 28 de marzo de 2019. Grupo GICSA realizó el pago de los Certificados Bursátiles que colocó en el mercado mexicano el 10 de diciembre de 2015, por un monto de \$ 2,500 millones de pesos.
- iii. 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 III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

### **Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:**

A continuación se resumen las políticas de contables más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario:

#### **2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados al 31 de Noviembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) bajo la NIC 34 y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Grupo. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se revelan en la Nota 4.

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros consolidados han sido utilizadas consistentemente en todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario y están basadas en las NIIF emitidas y en vigor a la fecha de presentación.

#### **2.1.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas**

- a. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por el Grupo.

En el año en curso, la Compañía aplicó una serie de NIIFs nuevas y modificadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

El Grupo aplicó la NIIF 16 “Arrendamientos” por primera vez. La naturaleza y el efecto de los cambios como resultado de la adopción de esta nueva norma contable se describen a continuación:

NIIF 16 Arrendamientos



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

El IASB emitió la NIIF 16, con la cual introduce un modelo único de arrendamiento contable para el arrendatario, en donde este último reconoce un activo por derecho de uso que representa el derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa la obligación de realizar pagos de arrendamiento.

### Transición a la NIIF 16

La Compañía decidió utilizar el enfoque retrospectivo modificado para la adopción de la NIIF 16 por lo que utilizó las siguientes consideraciones en la transición: reconocer el efecto acumulativo de la adopción de la nueva norma a partir del 1 de enero de 2019. Por este motivo, la información financiera de años anteriores no será modificada. Así mismo, a partir de esa fecha, la Entidad ha optado por aplicar el expediente práctico y continuar considerando los contratos que calificaban como arrendamiento según las normativas contables anteriores NIC 17 y la CINIIF 4.

Adicionalmente, la Entidad ha decidido utilizar las exenciones propuestas por la norma en los contratos de arrendamiento para los cuales los plazos finalizan dentro de los 12 meses a partir de la fecha de la aplicación inicial, y los contratos de arrendamiento para los cuales el activo subyacente es de bajo valor por lo cual estos arrendamientos serán registrados directamente en resultados y sujetos a revelación (ver nota de arrendamientos).

### 2.1.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

La Entidad no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y modificadas que han sido emitidas, pero aún no están vigentes:

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28, Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto

Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al tratar con la pérdida de control de una subsidiaria que se vende o contribuye a una asociada o negocio conjunto. Las modificaciones aclaran que la ganancia o pérdida resultante de la venta o contribución de los activos que constituyen un negocio, como se define en la NIIF 3, entre un inversor y su asociada o negocio conjunto, se reconoce en su totalidad. Sin embargo, cualquier ganancia o pérdida que resulte de la venta o contribución de activos que no constituyen un negocio, se reconoce solo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados en la asociada o negocio conjunto. El IASB ha diferido la fecha de vigencia de estas modificaciones por tiempo indefinido, pero una entidad que adopte las modificaciones anticipadamente debe aplicarlas prospectivamente. El Grupo aplicará estas modificaciones cuando entren en vigor.

### 2.2. Consolidación

#### 2.2.1. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene el control, es decir, cuando se tiene el poder sobre la participada, está expuesta o tiene el derecho a la variabilidad de los rendimientos y tiene la capacidad para afectar los rendimientos a través de su poder. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

El control se obtiene cuando la Compañía:

- Tiene poder sobre la inversión;

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

---

- Está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables derivados de su participación con dichas entidades, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre las entidades en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha en la que la Compañía adquiere control y hasta la fecha en que lo pierde.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Las transacciones inter compañías, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre Compañías del Grupo son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido. Cuando es necesario, los importes reportados por las subsidiarias se ajustan para cumplir con las políticas contables del Grupo.

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

<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>			
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
<u>Subsidiaria</u>	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	<u>Actividad</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	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

---

Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	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.
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 y Huixquilucan, Estado de México.
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.	62.50	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Puebla

### 2.2.2. Transacciones con los accionistas no controladores y cambios en el Grupo

El Grupo reconoce las transacciones con accionistas no controladores como transacciones entre accionistas del Grupo. Cuando se adquiere una participación no controladora, la diferencia entre cualquier contraprestación pagada y la participación adquirida de la subsidiaria medida a su valor en libros se registra en el capital contable. Las utilidades o pérdidas por disposición de una participación en una subsidiaria que no implique la pérdida de control por parte del Grupo también se reconocen en el capital contable.

Para las transacciones donde se fusionan o escinden subsidiarias del Grupo o entidades bajo control común se aplica la contabilidad para combinaciones de negocios usando el método del predecesor. El método del predecesor consiste en la incorporación de los valores en libros de la entidad adquirida, el cual incluye el crédito mercantil registrado a nivel consolidado con respecto a la entidad adquirida. La diferencia que surja como resultado de estos cambios de las sociedades y su valor en libros de los activos netos adquiridos se reconocen en el capital.

### 2.2.3. Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre 10 y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se registran a través del método de participación y se reconocen inicialmente al costo. La inversión del Grupo en las asociadas incluye el crédito mercantil (neto de cualquier pérdida acumulada por deterioro, si lo hubiera) identificado al momento de la adquisición. La participación del Grupo en las utilidades o pérdidas posteriores a la adquisición de las asociadas se reconoce en el estado de resultados y su participación en los ORI de la asociada, posteriores a la adquisición, se reconoce en las otras partidas de la utilidad integral del Grupo. Los movimientos acumulados posteriores a la adquisición se ajustan contra el valor en libros de la inversión.

Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o excede su participación en la misma, incluyendo cualquier cuenta por cobrar no garantizada, el Grupo no reconoce una pérdida mayor, a menos que haya incurrido en obligaciones o efectuado pagos en nombre de la asociada. Las políticas contables de las asociadas han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

Las transacciones inter Compañías, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre Compañías del Grupo son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido.

### **2.2.4. Acuerdos conjuntos**

El Grupo ha aplicado la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” para todos sus acuerdos conjuntos. Bajo la NIIF 11 las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos. El negocio conjunto se contabiliza utilizando el método de participación.

Bajo el método de participación, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y es ajustado posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las pérdidas y ganancias posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los ORI. Cuando la participación del Grupo en la pérdida de un negocio conjunto iguala o exceden su interés en el negocio conjunto (el cual incluye cualquier interés a largo plazo que en sustancia forma parte de la inversión neta del Grupo en el negocio conjunto), el Grupo no reconoce mayores pérdidas, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos por cuenta del negocio conjunto.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre compañías del Grupo y su negocio conjunto son eliminadas hasta la extensión de la participación del Grupo en el negocio conjunto. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

### **2.3. Conversión de moneda extranjera**

#### **a. Monedas funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 30 de Diciembre de 2019 y 31 de Diciembre de 2017 GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

Prácticamente, la totalidad de las operaciones del Grupo y sus subsidiarias se realizan en México, cuya economía no ha registrado un periodo hiperinflacionario en los últimos años.

#### **b. Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas se redimen. Las utilidades y pérdidas por diferencias en cambios que resulten de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen como fluctuación cambiaria dentro de los ingresos y/o costos financieros en el estado de resultados.

### **2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

#### **a. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

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.

### b. Efectivo restringido

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla la definición de efectivo y equivalentes de efectivo que se describe en el inciso a. anterior, se presentan en un rubro por separado en el estado de situación financiera.

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos al servicio de la deuda contratada y garantías para respaldar dicha deuda. Los cambios en los montos del efectivo restringido son reconocidos en el estado de flujos de efectivo dentro de las actividades de financiamiento.

## 2.5. Inventarios

Los terrenos destinados para su reventa se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo se asigna por identificación específica e incluye el costo de adquisición, y los costos de desarrollo y los costos por préstamos durante el desarrollo. Cuando se completa el desarrollo, los costos de préstamos y otros cargos relacionados se contabilizan como gastos.

## 2.6. Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros y gastos de publicidad, que se registran al valor razonable de la fecha de operación y se aplican a resultados de acuerdo con su periodo de vigencia.

## 2.7. Otros activos

Se integra por Los 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 pago bimestral.

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.

## 2.8 Anticipo para desarrollo de proyectos

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

## 2.9. Activos financieros

### 2.9.1. Clasificación

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

---

- Aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio del Grupo para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados

El Grupo reclasifica los instrumentos de deuda cuando, y solo cuando, cambia su modelo de negocio para la administración de esos activos.

### 2.9.2. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

### 2.9.3. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

#### *Instrumentos de deuda*

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Grupo para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales el Grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/ (pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **VR-resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/ (pérdidas) en el periodo en el que surge.

### 2.9.4. Deterioro

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar, ver la nota para más detalles.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

### 2.10. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando es legalmente exigible el derecho de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

### 2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

Se integran principalmente por mobiliario y equipo destinado a las actividades de construcción, edificios y terrenos que son utilizados como oficinas corporativas. Todos los inmuebles, mobiliario y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación acumulada y en su caso, la disminución por deterioro. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de cada elemento.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los demás activos se calcula con base en el método de línea recta tomando en consideración la vida útil del activo relacionado y el valor residual de los mismos, como se muestra en la página siguiente.

	<u>Años promedio de vida útil</u>
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento centros comerciales	5

Los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en la fecha de cierre de cada año. La depreciación se registra como parte de los gastos de administración, venta y operación de los estados de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

La utilidad o pérdida generada por la venta o retiro de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre el ingreso neto de la venta y el valor en libros del activo, y se registra en resultados cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad del activo se transfieren al comprador, lo cual normalmente ocurre cuando se ha transferido la titularidad del bien y estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros gastos.

Las inversiones realizadas en construcciones en proceso incluyen los costos relacionados con su construcción los cuales son capitalizados hasta su puesta en funcionamiento. Cuando se trata de un activo calificable se incluyen los costos por préstamos relacionados a dicho activo.

### 2.12. 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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

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 fidedigna. El resto de 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.

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.

La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 años.

### 2.13. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

### 2.14. Proveedores

Son obligaciones con proveedores por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones del Grupo. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo circulante. En caso de no cumplir lo mencionado se presentan en el pasivo no circulante.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva

### 2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor redimible se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Los préstamos se eliminan del estado de situación financiera cuando la obligación especificada en el contrato es cumplida cancelada o se expira. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que ha sido extinguido o transferido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo activos no monetarios transferidos o pasivos asumidos, se reconoce en resultados como otros ingresos o costos financieros.

### 2.16. Costos derivados de préstamos



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los costos por préstamos específicos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo sustancial (generalmente de un año) hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificados, se deducen de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen al momento de incurrirse o devengarse en el estado de resultados.

### **2.17 Beneficios a los empleados**

#### **i) Obligaciones de corto plazo**

Los pasivos por sueldos y salarios, incluidos los beneficios no monetarios, vacaciones anuales y permisos por enfermedad acumulados, que se esperan liquidar completamente dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo en que los empleados prestan el servicio relacionado, se reconocen en relación con el servicio de los empleados hasta el final del periodo y se miden por los montos que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan como obligaciones circulantes por beneficios a los empleados en el estado de situación financiera

#### **ii) Beneficios por terminación**

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se termina antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. El Grupo reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes fechas: (a) está comprometido a poner fin a la relación laboral de los empleados de acuerdo con un plan formal detallado sin tener la posibilidad de eludir su obligación, y (b) cuando la entidad reconoce costos por reestructuración de acuerdo con lo establecido en la NIC 37 e involucra pagos de beneficios por terminación. En el caso de una oferta que promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

### **2.18. Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente o implícita como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado fiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras. Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

### 2.19. 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 del curso normal de las operaciones. 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 los riesgos y beneficios del bien, lo cual generalmente se cumple a la escrituración del inmueble o formalización de la facturación del mismo. Cuando se espera que esto se cumpla en un periodo mayor a un año se presentan en el pasivo no circulante.

### 2.20. 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.

### 2.21. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

El impuesto a la utilidad del año comprende el impuesto a la utilidad causado y diferido. El Impuesto sobre la Renta (ISR) diferido del año se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona total o parcialmente con partidas reconocidas directamente como parte de ORI o en el capital contable. En este caso, el impuesto se presenta en el mismo rubro que la partida con la que se relaciona.

El impuesto a la utilidad causado se compone del ISR el cual se registra en los resultados del año en que se causa.

El cargo por impuesto a la utilidad causado se calcula con base en las leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera de la Compañía y sus subsidiarias operan. La Administración evalúa periódicamente los criterios aplicados en las declaraciones fiscales cuando existen aspectos en los cuales la ley aplicable está sujeta a interpretación. Posteriormente, el Grupo reconoce las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera serán pagados a la autoridad fiscal.

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen de comparar los valores contables y fiscales de todos los activos y pasivos del Grupo. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil; ni tampoco se reconoce el impuesto a la utilidad diferido si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una operación distinta a una combinación de negocios y que al momento de la operación no afecta ni al resultado contable ni al fiscal. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas de impuesto (y leyes) que han sido promulgadas o estén sustancialmente promulgadas al cierre del año y se espera apliquen cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad diferido pasivo se liquide.

El impuesto a la utilidad diferido activo solo se reconoce si es probable que se obtendrán beneficios fiscales futuros contra los que se pueda compensar.

El impuesto a la utilidad diferido pasivo derivado de las inversiones en subsidiarias y en asociadas se reconoce, excepto cuando la reversión de dichas diferencias temporales puede ser controlada por el Grupo y es probable que la diferencia temporal no se revierta en el futuro previsible.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

Los saldos del impuesto a la utilidad diferido activo y pasivo se compensan cuando existe el derecho legalmente exigible de compensar los impuestos causados y se relacionan con la misma autoridad fiscal y la misma entidad fiscal o distintas entidades fiscales, pero siempre que exista la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

### 2.22. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

#### i. Capital social

Está representado por acciones ordinarias, comunes y nominativas suscritas y pagadas.

#### ii. Reserva por recompra de acciones

Cuando cualquier entidad del Grupo, compra acciones emitidas por la Compañía (acciones recompradas), la contraprestación pagada, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos) se reconoce como una disminución del capital contable del Grupo hasta que las acciones se cancelan o reemiten. Cuando tales acciones son reemitidas, la contraprestación recibida, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles a la transacción (netos de impuestos), se reconocen en el capital contable del Grupo.

#### iii. 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.

#### iv. 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.

#### v. Capital social suscrito exhibido

Representa la parte del capital suscrito y pagado por los accionistas.

### 2.23. Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

El Grupo reconoce un ingreso cuando puede ser medido de manera confiable, es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía en el futuro y se cumplen los criterios específicos para cada tipo de actividad, que se describen a continuación:

#### a. Arrendamiento y premios

Los ingresos por arrendamiento de los espacios dentro de los centros comerciales 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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

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.

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.

### **2.24. Reconocimiento de ingresos por servicios**

Los ingresos por la prestación de servicios en el curso normal de las operaciones del Grupo se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los ingresos se presentan netos de bonificaciones y descuentos.

#### **a. Mantenimiento y publicidad**

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

#### **b. Ingresos por servicios de inmuebles propios**

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

#### **c. 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 las 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. Estos ingresos se reconocen en el momento en que el cliente reconoce y acepta los servicios prestados.

#### **d. 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.

#### **e. 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.

#### **f. Ventas de inventario inmobiliario**

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando el Grupo transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario. De acuerdo con NIC 1, los activos a corto plazo son aquellos que se espera vender o consumir en el periodo de operación normal, siendo dicho periodo el tiempo entre la adquisición, procesamiento y su realización, pudiendo ser mayor a 12 meses.

### 2.25. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

### 2.26. 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.

### 2.27. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto. Las transacciones de inversión o financiamiento que no han requerido el uso de efectivo o equivalentes al efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo; a continuación, se presenta un resumen de las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo:

### 2.28. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en la fecha en que se celebró el contrato respectivo y se miden inicial y posteriormente a su valor razonable. La clasificación de la utilidad o pérdida derivada de los cambios en los valores razonables de estos instrumentos son reconocidas en el resultado del año.

### 2.29. Medición de Cebures

Los Cebures inicialmente se reconocen a su valor razonable, netos de los costos relacionados incurridos capitalizables y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados integral durante el plazo de vigencia de la emisión utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

### 2.30. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto. Las transacciones de inversión o financiamiento que no han requerido el uso de efectivo o equivalentes al efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo; a continuación se presenta un resumen de las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo.

### 2.31. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en la fecha en que se celebró el contrato respectivo y se miden inicial y posteriormente a su valor razonable. La clasificación de la utilidad o pérdida derivada de los cambios en los valores razonables de estos instrumentos son reconocidas en el resultado del año.

### 2.32. Medición de Cebures

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

Los Cebures inicialmente se reconocen a su valor razonable, netos de los costos relacionados incurridos capitalizables y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados integral durante el plazo de vigencia de la emisión utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

### 2.33. Pasivos por contratos

#### Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

El proyecto 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 residencias. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos por contrato están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes.

#### Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

Grupo GICSA desarrolla y vende propiedades residenciales. Las propiedades vendidas no tienen un uso alternativo para el Grupo debido a restricciones contractuales. Los ingresos se reconocen en el tiempo de acuerdo con el método de porcentaje de realización. Este método permite conocer el desempeño del proyecto en forma oportuna y presentar apropiadamente la sustancia legal y económica de los contratos. Según este método, los ingresos de los contratos se comparan contra los costos incurridos del mismo, con base en el grado de realización en que se encuentre, con lo que se determina el importe de los ingresos de actividades ordinarias, de los gastos y de las ganancias que pueden ser atribuidas a la porción de los contratos ya ejecutados, sin tomar en cuenta el momento en que se recibe el pago.

La siguiente tabla muestra cuánto de los ingresos reconocidos en el periodo presentado se relaciona a los pasivos por contratos y cuánto se relaciona con las obligaciones de desempeño que fueron satisfechas el periodo anterior.

### **Nota 3 - Administración de riesgos:**

Factores de riesgo financiero. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipos de cambio y riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potencialmente adversos en el desempeño financiero.

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 cambiario, 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 cambiarios, tasas de interés, riesgo crediticio y necesidades de uso de ciertas coberturas.

#### *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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

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.

### 3.2 Riesgo de mercado

#### 3.2.1. 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. El área encargada de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio es el área de financiamiento quien se encarga de administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras, y por activos y pasivos reconocidos; 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.

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.

### 3.3. Riesgo de crédito

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.

### 3.4. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no sea capaz de satisfacer sus requerimientos de fondos. 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.

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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

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. 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 5) 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.

### **3.5. 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. 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.

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.

### **Nota 4 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:**

#### **4.1. Valor razonable de propiedades de inversión**

La valoración se determina utilizando principalmente proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones de los flujos futuros de efectivo, las cuales están soportadas en los términos de cualquier contrato existente y por la evidencia externa: como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

localidad y condiciones, además del uso de las tasas de descuento que reflejen el mercado actual, así como evaluaciones de la incertidumbre en la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo.

### 4.2. Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GICSA tiene control. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo evalúa si controla una entidad considerando la documentación y forma legal de los acuerdos y estatutos de las entidades, su exposición y derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y si es que tiene la facultad de afectar sus rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Como resultado de este análisis, el Grupo ha ejercido un juicio crítico, para consolidar los estados financieros de entidades en las que mantiene el 50% de participación.

La Administración del Grupo ha llegado a la conclusión de que existen factores y circunstancias descritas en los estatutos y acuerdos celebrados con los demás accionistas de dichas compañías que permiten a GICSA demostrar control a través de la dirección de sus operaciones diarias ya que la Administración de GICSA está a cargo del nombramiento de la dirección general de dichas compañías, aprobar los planes de negocios, nombrar funcionarios clave, firma de contratos de arrendamiento y la administración de las propiedades de inversión. GICSA continuará evaluando estas circunstancias a la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si estos juicios críticos continuarán siendo válidos.

### 4.3. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

El Grupo está sujeto al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión del impuesto a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta.

Para efectos de determinar el impuesto a la utilidad diferido, las compañías del Grupo deben realizar proyecciones fiscales para determinar si las compañías serán causantes de ISR, y así considerar el impuesto causado como base en la determinación de los impuestos diferidos. En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por ISR por pagar, en el periodo que haya ocurrido este hecho.

El Grupo ha determinado su resultado fiscal con base en ciertos criterios fiscales para la acumulación y deducción de partidas específicas; sin embargo, la interpretación de las autoridades fiscales puede diferir de la del Grupo, en cuyo caso podrían generar impactos económicos.

### 4.4. Presentación de la participación en la utilidad de asociada y negocio conjunto

El Grupo participa activamente en la gestión del Centro Comercial Fórum Coatzacoalcos (Fórum Coatzacoalcos F/00096) en la parte operativa y de promoción del Centro Comercial. Para este negocio mantiene celebrada una alianza con socios estratégicos que le permiten exponenciar su crecimiento.

Como medida de negocio, el Grupo considera como un indicador relevante para evaluar su desempeño, el resultado de la participación en la utilidad de asociadas, ya que mide el rendimiento de esta inversión a través de este resultado. La participación en la utilidad de asociadas normalmente se presenta, en el estado de resultados, después de gastos financieros. Sin embargo, el Grupo ha evaluado y concluido que la inversión en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos, representa un vehículo esencial en las operaciones del Grupo y en el cumplimiento de su estrategia de posicionamiento en el mercado, por lo que considera más apropiado incluir la participación dentro de los resultados operativos.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

---

### Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 927,968	\$ 2,204,632
Inversiones a corto plazo	<u>678,547</u>	<u>750,119</u>
	<u>\$ 1,606,515</u>	<u>\$ 2,954,751</u>

### Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 669,710	\$ 648,856
Documentos por cobrar	76,968	73,168
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	<u>89,447</u>	<u>86,947</u>
	863,125	808,971
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(104,955)</u>	<u>(104,955)</u>
	<u>\$ 758,170</u>	<u>\$ 704,016</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	\$104,955	\$ 66,014
Incrementos	<u>          </u>	<u>38,941</u>
Saldo final	<u>\$104,955</u>	<u>\$104,955</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. Valor razonable de las cuentas por cobrar

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar, su valor en libros se considera igual a su valor razonable.

### g. 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 3.

### Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2020 y de 2019, es como sigue:

CONCEPTO	2020	2020
Terreno	\$ 8,515,053	8,515,053
Edificio	14,005,131	14,112,769
Construcción en proceso	4,134,932	3,198,551
Gastos preoperativos	2,052,662	1,960,956
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>28,707,778</b>	<b>27,787,329</b>
IAS 21 Arcos bosques	370,191	370,191
Efecto de valuación de propiedades	27,454,318	27,386,680
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>56,232,287</b>	<b>55,544,200</b>

### Nota 8 - Préstamos bancarios:

	<u>31 de diciembre de</u>	<u>2020</u>	<u>2018</u>
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por Dls.128, 000 y Dls.78,000 que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente (del 4.8493% y 5.0993%) al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2022.		\$2,826,407	\$2,247,542
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 este último fue contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 10.1923%) al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2021.		1,264,522	1,288,777
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00% (11.1923%) al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2024.		858,424	875,376
- 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% respectivamente (del 10.5828% y 10.8328%) al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2022.		598,001	570,167
- Crédito hipotecario por pagar a Valúe Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$500 en 2017, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40% (del 11.7150 % al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2024.			
-			
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$313,696 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6923%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2024.		398,054	402,008

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2023.	292,034	280,133
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2023.	292,034	279,154
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por Dls.115,000, que devengan intereses a tasa Libor 1 mes más 2.35% (del 4.8359%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimientos en 2024.	2,630,673	2,135,377
- Senior Notes Bond. Bono por \$ 10,050 millones de pesos a una tasa de 9.90%, así como por US 100 mil dólares americanos a una tasa de 4.8. %, emitido en mercados internacionales en diciembre de 2019, con fecha de vencimiento en el año 2034. Paga intereses cada 90 días.	11,537,147	10,969,529
- Intereses Crédito Junior	31,381	-
	20,728,677	19,048,063
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(666,922)	(569,430)
Deuda a largo plazo	\$ 20,061,755	\$ 18,478,633
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(569,429)	(884,419)
Deuda a largo plazo	\$18,591,544	\$ 14,958,858

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

### **Nota 9 - Certificados bursátiles de largo plazo:**

- (1) El 28 de marzo de 2019, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo con una vigencia de 3 años, a una Tasa de Interés THIE + 3.05% amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.
- (2) El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,999,869 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.
- (3) El 20 de octubre, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$1,000,000 variable a una THIE + 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 547,153,500 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.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

---

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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.

### Nota 10 - Partes relacionadas:

b. Los principales saldos con partes relacionadas se integran a continuación:

<u>Por cobrar:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Afiliadas:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	\$ 407,333	\$ 356,144
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. <sup>(2)</sup>	295,745	205,327
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 <sup>3(4)</sup>	128,351	111,554
Azkiq Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	137,942	103,921
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V.	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	53,901	69,617
Azkiq Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	37,633	34,566
León Kamhagi Cababie	70,296	35,384
Otros	6,646	10,920
Accionistas <sup>(3)</sup>	<u>27,352</u>	<u>30,584</u>
	<u>\$1,245,825</u>	<u>\$1,038,985</u>

### Por pagar:

Afiliadas:		
E Group Holding S.A de C.V.	138,953	58,750
Accionista:		
Accionistas <sup>(3)</sup>	26,897	58,760
Otros	<u>69</u>	<u>69</u>
	<u>\$ 165,719</u>	<u>\$ 117,579</u>

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 moratorios a la tasa de THIE 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 2019, que devenga intereses a una tasa fija del 12% anual.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

---

### Nota 11 - Ingresos y (costos) financieros:

	Marzo 2020	Marzo 2019
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	36,117	60,190
Efecto de valuación de instrumentos	-	49,739
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>36,117</b>	<b>109,929</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	(545,164)	(377,434)
Comisiones y gastos por financiamiento	(173,049)	(22,079)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(154,456)	(184,526)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(872,669)</b>	<b>(584,040)</b>
Perdida en cambios	(1,816,980)	(147,827)
Utilidad en cambios	263,035	223,360
<b>Efecto cambiario</b>	<b>(1,553,945)</b>	<b>75,533</b>
<b>Costos financieros – netos</b>	<b>(2,390,497)</b>	<b>(398,578)</b>

### INFORME DE CREDITOS RELEVANTES

Nos encontramos al corriente en el pago de capital e intereses, así como en cumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer de todos nuestros créditos. Respecto a los créditos relevantes, las principales obligaciones de dar, hacer y no hacer incluyen, que nos aplican a nosotros y algunas de nuestras subsidiarias, entre otras:

- Entregar estados financieros y otros;
- Permitir que nuestros libros y registros contables sean inspeccionados por el personal autorizado del acreditante;
- Mantener seguros sobre ciertas propiedades en términos razonables aceptables para nuestros acreditantes;
- Mantener ciertas razones financieras;
- Limitaciones a la contratación de deuda adicional;
- Limitaciones en la constitución de gravámenes;
- Limitaciones en las transferencias de activos inmobiliarios, excepto por disposiciones en el curso ordinario de nuestro negocio o si los fondos derivados de dicha transferencia se utilicen para el pago de la deuda pendiente;
- Limitaciones en el otorgamiento de créditos a terceros que pudieran afectar nuestro rendimiento en nuestros créditos actuales;
- Limitaciones a fusiones y escisiones, a menos que se lleven a cabo con afiliadas y subsidiarias, siempre y cuando la sociedad resultante acuerde comprometerse de conformidad con los términos y condiciones de los créditos existentes;

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

- Limitaciones a los decretos y pagos de dividendos en el caso y subsistencia de un incumplimiento conforme a los créditos existentes;
- Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros; y
- Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

### Deuda bancaria

A continuación presentamos una descripción de nuestros préstamos bancarios más relevantes:

#### Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de marzo de 2020 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques. El 13 de noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex, HSBC para prepagarle a The Blaksstone Group, que al 31 de marzo de 2020, nuestra deuda vigente asciende a ps. 566,977 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques. El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex y HSBC para prepagarle a The Blaksstone Group, que al 31 de marzo de 2020, nuestra deuda vigente asciende a EUA 118,685 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de marzo de 2020, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,265,102 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Ampliación Interlomas. El 24 de febrero del 2017, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, para la construcción del centro comercial Ampliación Paseo Interlomas. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 860,122 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3%. Este contrato tiene un vencimiento al 19 de enero de 2024.

Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. Zentro Lomas. El 09 de Mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Banco del Bajío para la Construcción del Edificio de Oficinas Zentro Lomas. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 398,803 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 09 junio de 2024

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Explanada Culiacán. El 20 de Octubre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Actinver para la Construcción del Proyecto. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 580, 872 millones y generaba intereses a una tasa



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de Octubre de 2023.

Banco Sabadell México. El 27 de Julio del 2018, obtuvimos un crédito con Banco Sabadell para la Construcción del Proyecto Explanada Aguascalientes. Al 31 de marzo 2020 no hemos adquirido fondos de la línea. Se contrató a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 3.3%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de julio de 2025.

Metropolitan Life Insurance. Capital Reforma. El 30 de mayo del 2019, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que otorgó Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de marzo de 2020, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$113,274 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.35%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de mayo de 2024.

Exitus Capital. Grupo Gicsa. El 05 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Exitus Capital el cual fue utilizado para Capital de Trabajo. Al 31 de marzo de 2020, nuestra deuda vigente asciende a ps. \$154 millones, y no genera intereses. Este contrato tiene un vencimiento al 6 de diciembre de 2020

### Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 9,000.0 millones. Al 31 de marzo 2020, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo. Generan intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 3.05% % y Tasa fija del 9.0800%.

Con vencimientos del 24 de Marzo de 2022 y 01 de Diciembre de 2022.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 54,153,500 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.482922 por UDI. Al 31 de marzo 2020, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,039 millones, genera intereses a una tasa de interés fija del 6.9500%; con vencimiento al 16 de Octubre de 2023.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 9,000.0 millones. Al 31 de marzo 2020, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 1,000 millones de una emisión de certificados quirografarios de largo plazo, generan intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2.75%. Con vencimiento al 02 de Abril de 2021.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 35,000,000 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.153441 por UDI. Al 31 de marzo 2020, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 1,993 millones, genera intereses a una tasa de interés fija del 8.9800%; con vencimiento al 13 de Noviembre de 2025.

### Deuda Goldman Sachs

Goldman Sachs & Co. LLC. Forum Culiacán. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado Forum Culiacán con Metlife México S.A. Al 31 de marzo 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 290, 969 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2.8270%; ps. 931,101 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 77,591 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. City Walk. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco Actinver S. A. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 18,031 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2.8270%; ps. 57, 700 millones y generaba intereses a una tasa fija

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019**

---

de 9.50%; ps. 4,808 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. La Isla Mérida. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco Santander. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 506,170 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.8270%; ps. 1,612,740 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 134,395 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Forum Cuernavaca. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 177,783 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.8270%; ps. 568,906 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 47,408 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Paseo Querétaro. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío y Banco Sabadell. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 381,428 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.8270%; ps. 1,220,571 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 101,714 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Explanada Pachuca. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con BBVA México S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 366,837 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.8270%; ps. 1,173,879 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 97,823 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Explanada Puebla. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 501, 239 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.8270%; ps. 1,603,966 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 133,663 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Masaryk 111. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Metropolitan Life Insurance. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 16,420 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.50%; ps. 1.3 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.90%; USD \$52,738 millones y generaba intereses a una tasa fija de 4.80% y ps 5.1 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.8270%. El primero, segundo y tercer contrato tiene vencimiento al 18 de diciembre de 2034 y el cuarto contrato tiene vencimiento el 25 de mayo 2021.

Goldman Sachs & Co. LLC. Torre Esmeralda III. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Metropolitan Life Insurance. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 14,714 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.50%; ps. 1.2 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.90%; USD \$47,261 millones y generaba intereses a una tasa fija de 4.80% y ps 4.5 millones y generaba intereses a una tasa de interés

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

---

promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.8270%. El primero, segundo y tercer contrato tiene vencimiento al 18 de diciembre de 2034 y el cuarto contrato tiene vencimiento el 25 de mayo 2021.