

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

Estados financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Miles de Pesos)

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados .....	1 a 5
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020:	
Estados consolidados de situación financiera .....	6
Estados consolidados de resultados integrales .....	7
Estados consolidados de variaciones en el capital contable .....	8
Estados consolidados de flujos de efectivo .....	9
Notas sobre los estados financieros consolidados .....	10 a 88



# Informe de los Auditores Independientes

## Al Consejo de Administración y a los Accionistas de

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

(Miles de pesos mexicanos)

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

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

### Cuestiones clave de la auditoría

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



## Valuación de las propiedades de inversión (\$59,691,008)

Ver nota 9 a los estados financieros consolidados.

### La cuestión clave de auditoría

### De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Al 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión representan el 79% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

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

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como la metodología utilizada por el Grupo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, determinado con base en un modelo desarrollado y calculado internamente por la Administración.
- Evaluamos el diseño e implementación de los controles de la Administración relativos al proceso de valuación de las propiedades de inversión.
- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación:
  - Comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.
  - Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento y capitalización utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.
  - Evaluamos, la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alternativo, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles.
- Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.



## Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.





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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'José Alejandro Ruiz Luna', written over a horizontal line.

L.C.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 27 de abril de 2022.



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

Estados Consolidados de Situación Financiera

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Miles de pesos)

Activo	Notas	2021	2020	Pasivo y capital contable	Notas	2021	2020
<b>Activo circulante:</b>				<b>Pasivo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 444,876	778,191	Proveedores		\$ 521,775	747,667
Efectivo restringido	6	555,969	339,295	Porciones circulantes de:			
Cuentas y documentos por cobrar, neto	7	877,283	1,222,553	Préstamos bancarios a largo plazo	13	943,860	976,630
Inventarios inmobiliarios	8	758,735	649,762	Certificados bursátiles	14	2,776,590	1,132,383
Impuestos por recuperar		2,513,506	2,261,579	Pasivos por arrendamiento	21	80,737	78,445
Pagos anticipados (principalmente seguros)	3(h)	129,391	184,772	Rentas recibidas en garantías y premios	15	17,125	20,784
Partes relacionadas	16	<u>938,255</u>	<u>976,162</u>	Partes relacionadas	16	117,084	117,084
				Impuesto sobre la renta por pagar		88,703	10,322
				Impuestos por pagar		<u>1,204,476</u>	<u>976,490</u>
<b>Total activo circulante</b>		<b>6,218,015</b>	<b>6,412,314</b>	<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>5,750,350</b>	<b>4,059,805</b>
<b>Activo no circulante:</b>				<b>Pasivo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	6	386,904	354,357	Préstamos bancarios a largo plazo	13	18,303,057	17,058,883
Inventarios inmobiliarios	8	2,954,636	2,784,762	Certificados bursátiles a largo plazo	14	6,953,543	7,671,030
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	538,468	534,031	Provisión de beneficios a los empleados	3(i)	34,201	36,268
Pagos anticipados y otros activos	3(i)	276,986	127,076	Pasivos por arrendamientos, porción no circulante	21	919,062	885,916
Propiedades de inversión	9	59,691,008	57,945,186	Rentas, anticipos de clientes, depósitos en garantía y premios	15	1,766,024	1,410,054
Derechos de uso de terrenos	21	876,471	895,685	Instrumentos financieros derivados	17	28,976	366,988
Mobiliario, equipos y transporte, neto	10	583,234	675,257	Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	23(a)	509,208	519,571
Inversiones en asociada y negocio conjunto	11	1,042,835	857,807	Impuestos a la utilidad diferidos	23	<u>10,427,069</u>	<u>10,357,105</u>
Instrumentos financieros	17	-	3,973	<b>Total del pasivo no circulante</b>		<u>38,941,140</u>	<u>38,305,815</u>
Impuestos a la utilidad diferidos	23	<u>3,157,578</u>	<u>2,882,737</u>	<b>Total del pasivo</b>		<u>44,691,490</u>	<u>42,365,620</u>
<b>Total activo no circulante</b>		<b>69,508,120</b>	<b>67,060,871</b>	<b>Capital contable</b>			
<b>Total activo</b>		<b>\$ <u>75,726,135</u></b>	<b><u>73,473,185</u></b>	Capital social	18	636,605	636,605
				Recompra de acciones	18	(282,452)	(282,452)
				Prima en subscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
				Utilidades acumuladas		<u>15,978,065</u>	<u>16,029,893</u>
				<b>Capital contable - participación controladora</b>		<u>25,927,885</u>	<u>25,979,713</u>
				<b>Participación no controladora</b>	12	5,106,760	5,127,852
				Contingencias y compromisos	25	-	-
				Eventos subsecuentes	26	-	-
<b>Total activo no circulante</b>		<b>69,508,120</b>	<b>67,060,871</b>	<b>Total del capital contable</b>		<u>31,034,645</u>	<u>31,107,565</u>
<b>Total activo</b>		<b>\$ <u>75,726,135</u></b>	<b><u>73,473,185</u></b>	<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 75,726,135</u>	<u>73,473,185</u>

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





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

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Miles de pesos)

<b>Ingresos por:</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arrendamiento y premios, neto	19	\$ 2,839,386	3,421,319
Mantenimiento y publicidad, neto	19	533,239	584,346
Servicios de inmuebles propios	19	254,407	198,851
Servicios inmobiliarios	19	24,037	24,086
		<u>3,651,069</u>	<u>4,228,602</u>
Ejecución de obra terceros	19	14,818	32,337
Ingresos por venta de unidades residenciales	16 y 19	200,367	238,825
		<u>215,185</u>	<u>271,162</u>
<b>Total de ingresos</b>		<u>3,866,254</u>	<u>4,499,764</u>
Otros ingresos		<u>61,157</u>	<u>89,805</u>
<b>Costos por:</b>			
Obra de terceros	20	(14,576)	(33,083)
Venta de unidades residenciales	20	(351,101)	(383,966)
<b>Total de costos</b>		<u>(365,677)</u>	<u>(417,049)</u>
<b>Gastos por:</b>			
Administración de inmuebles	20	(9,046)	(9,721)
Operación de inmuebles	20	(765,753)	(811,087)
Servicios administrativos	20	(261,104)	(294,311)
Amortización y depreciación	20	(153,541)	(158,381)
Pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar	20	(241,670)	(80,063)
Otros gastos	20	(638,006)	(99,935)
<b>Total de gastos</b>		<u>(2,069,120)</u>	<u>(1,453,498)</u>
<b>Total de costos y gastos</b>		<u>(2,434,797)</u>	<u>(1,870,547)</u>
<b>Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas</b>		<u>1,492,614</u>	<u>2,719,022</u>
Variación neta, por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	9	841,252	330,649
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizados bajo el método de participación	12	39,197	34,446
<b>Utilidad de operación</b>		<u>2,373,063</u>	<u>3,084,117</u>
Ingresos financieros	22	165,322	736,749
Gastos financieros	22	(2,727,477)	(3,256,236)
<b>Costos financieros, Neto</b>		<u>(2,562,155)</u>	<u>(2,519,487)</u>
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<u>(189,092)</u>	<u>564,630</u>
Impuestos a la utilidad	23	116,172	(258,003)
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada</b>		<u>\$ (72,920)</u>	<u>306,627</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora		\$ (51,828)	129,476
Participación no controladora		(21,092)	177,151
		<u>\$ (72,920)</u>	<u>306,627</u>
<b>(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida</b>	24	<u>\$ (0.035)</u>	<u>0.086</u>

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



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

Estados Consolidados de cambios en el Capital Contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Miles de pesos)

	<b>Notas</b>	<b>Capital social</b>	<b>Recompra acciones</b>	<b>Prima en suscripción acciones</b>	<b>Utilidades acumuladas</b>	<b>Total participación controladora</b>	<b>Participación no controladora</b>	<b>Total capital contable</b>
Saldo al 1º. de enero 2020	\$	636,605	(280,771)	9,595,667	15,699,953	25,651,454	5,471,309	31,122,763
Recompra de acciones	18	-	(1,681)	-	-	(1,681)	-	(1,681)
Adquisición participación minoritaria Fideicomiso 2198 ("Paseo Coapa")	1(a)	-	-	-	200,464	200,464	(200,464)	-
Cancelación Fideicomiso 2196 ("Outlet Sur")	1(a)	-	-	-	-	-	(320,144)	(320,144)
Total de transacciones entre accionistas		636,605	(282,452)	9,595,667	15,900,417	25,850,237	4,950,701	30,800,938
Utilidad neta del año		-	-	-	129,476	129,476	177,151	306,627
Saldo al 31 de diciembre 2020		636,605	(282,452)	9,595,667	16,029,893	25,979,713	5,127,852	31,107,565
Pérdida neta del año		-	-	-	(51,828)	(51,828)	(21,092)	(72,920)
Saldo al 31 de diciembre 2021	\$	636,605	(282,452)	9,595,667	15,978,065	25,927,885	5,106,760	31,034,645

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



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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Miles de Pesos)

	Nota	2021	2020
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (189,092)	564,630
Ajustes por:			
Perdida crediticia esperada	7b	68,542	80,063
Cancelación de cuentas por cobrar	20	173,128	-
Nivelación de ingresos por activos de contrato por rentas	9	(137,145)	(250,855)
Ganancia por valuación en propiedades de inversión y derechos de uso	9	(841,252)	(330,649)
Depreciación	10	110,576	149,047
Costo neto del periodo por beneficio a empleados		4,607	14,422
Participación en los resultados de compañía asociada y negocio conjunto (Utilidad) pérdida realizada en instrumentos financieros derivados	11	(39,197)	(34,446)
Baja por venta y/o deterioro por cancelación de proyectos		(289,437)	150,043
Baja de propiedad de inversión		394,312	-
Pérdida por cancelación de propiedades de inversión por desconsolidación		-	200,465
Baja de mobiliario, equipos y transporte	9	-	148,246
Utilidad por venta de mobiliario, equipos y transporte		40,612	3,113
Amortización de premios		-	(2,915)
Pérdida cambiaria no realizada		(9,214)	(11,345)
Intereses ganados	22	659,443	271,566
Gastos por intereses		(165,322)	(736,749)
Deterioro de reserva territorial	20	2,654,941	3,488,156
		106,771	146,116
<b>Subtotal</b>		<b>2,542,273</b>	<b>3,848,908</b>
Cuentas y documentos por cobrar neto		103,600	(598,600)
Impuestos por recuperar		(251,927)	(1,011,538)
Impuestos por pagar		327,411	627,234
Inventarios inmobiliarios		(522,735)	(486,570)
Depositos en garantía y pagos anticipados		55,381	(31,557)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	22,246
Proveedores		(225,892)	96,577
Beneficios a los empleados		(6,674)	(35,717)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		-	66
Renta recibidas en garantía y premios		361,525	172,021
<b>Efectivo generados por actividades de operación</b>		<b>2,382,962</b>	<b>2,603,070</b>
Impuestos a la utilidad pagados		(120,112)	(237,542)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		<b>2,262,850</b>	<b>2,365,528</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Anticipos para desarrollo de propiedades de inversión		(4,437)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(157,243)	(494,824)
Préstamos cobrados de partes relacionadas		195,150	334,937
Intereses cobrados		165,322	736,749
Adquisiciones, construcciones en procesos de propiedades de inversión y anticipos para desarrollo de proyectos		(1,140,081)	(2,152,980)
Adiciones de mobiliario, equipos y transporte	10	(39,951)	(19,793)
Ingresos por ventas de activo fijo		230,000	7,056
Inversión en acciones en asociadas	11	(172,325)	-
Reembolsos recibidos de inversión en acciones de asociadas	11	26,494	19,817
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(897,071)</b>	<b>(1,569,038)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos bancarios	13	3,906,555	355,939
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	13 y 14	(3,686,804)	(3,350,349)
Intereses pagados de préstamos bancarios	13	(1,283,876)	(1,648,340)
Intereses y gastos de disposición pagados de CEBURES	13 y 14	(282,051)	(317,644)
Pagos de pasivos por arrendamiento	21	(111,947)	(45,063)
Recompra de acciones	18	-	(1,681)
Efectivo restringido	6	(249,221)	2,041,648
Obtención de préstamos con partes relacionadas		-	58,199
Pagos del principal de préstamos con partes relacionadas	16	-	(58,760)
<b>Efectivo neto (utilizado) por actividades de financiamiento</b>		<b>(1,707,344)</b>	<b>(2,966,051)</b>
<b>Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(341,565)</b>	<b>(2,169,561)</b>
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		8,250	(6,999)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>		<b>778,191</b>	<b>2,954,751</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>		<b>\$ 444,876</b>	<b>778,191</b>

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(I) Entidad que reporta y eventos relevantes-**

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

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

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

**(a) Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo realizó las siguientes operaciones:**

- i. Como consecuencia de la contingencia ocasionada por COVID-19 y las afectaciones que tuvo sobre GICSA, a raíz principalmente de las restricciones de movilidad emitidas por el gobierno federal, y considerando que algunos clientes de GICSA (arrendatarios de locales comerciales) han buscado renegociar sus contratos de arrendamiento con el Grupo y ésta a su vez ha decidido otorgar apoyos y beneficios a los arrendatarios dado que en general otras compañías del sector lo están haciendo y GICSA está en la mejor disposición de continuar con una buena relación con sus arrendatarios y garantizar la continuidad del negocio.

Los apoyos descritos en el párrafo anterior consisten en otorgar descuentos a aquellos clientes que decidan firmar un acuerdo en cuestión, siempre y cuando los clientes sujetos a este apoyo cumplan con determinadas condiciones previamente establecidas de común acuerdo, tales como que estén al corriente con el pago de sus rentas al primer trimestre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 se han firmado 2,586 convenios del programa de apoyo COVID-19 a locatarios por un monto acumulado de \$831,983 en notas de crédito, los cuales se han reconocido en el estado de resultados integrales, dentro de ingresos por arrendamiento y premios, neto, por montos de \$146,594 y \$297,389 en 2021 y 2020 respectivamente (ver nota 3(s), sección i, inciso (d)).

- ii. El día 22 de junio de 2021, Grupo GICSA anunció que se encuentra en un proceso para desarrollar, analizar y evaluar alternativas estratégicas integrales para atender su estructura de capital, incluyendo el monto de endeudamiento, liquidez y siguientes pagos de intereses.

Para desarrollar soluciones estratégicas constructivas, se contrató a Lazard, como asesor financiero y al Bufete Robles Miaja, S.C. y Cleary Gottlieb Steen & Hamilton como asesores legales.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iii. En Asamblea General de Tenedores de los Certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "GICSA 17" celebrada el 25 de marzo de 2021, se aprobó lo siguiente:

- a) Modificar la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles para quedar el día 8 de diciembre de 2023.
- b) A partir del 2 de abril de 2021, incrementar en 50 puntos base la tasa de interés bruta pagada por los Certificados Bursátiles, de los cuales, 25 puntos base correspondientes a cada uno de los pagos de interés de los 12 meses a partir de esta fecha, se pagarían por adelantado dentro de los primeros 10 días de abril de 2021.
- c) A partir del 6 de enero de 2023, incrementar en 50 puntos base la tasa de interés bruta pagada por los Certificados Bursátiles.
- d) Mantener la obligación de incrementar en 25 puntos base la tasa de interés bruta por cada notch ( es la diferencia mínima entre dos calificaciones de riesgo) que disminuya la calificación de la Emisión, en el entendido que por cada notch que aumente la calificación de la Emisión se reduzca en 25 puntos base la tasa de interés bruta.
- e) Posibilidad de realizar amortizaciones parciales anticipadas por parte de GICSA en cualquier momento, sin penalización.

**(b) Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo realizó las siguientes operaciones:**

- i. El 15 de diciembre de 2020 GICSA a través de su subsidiaria Kantoor Macroproyectos, S. A. P. I. de C. V. ("Kantoor"), concretó la adquisición de la participación de los derechos del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 2198 ("Paseo Coapa") a Inmuebles Lombanos, S.A. de C.V. La transacción se llevó a cabo por la conversión de deuda a capital social como dación de pago por \$535 millones de pesos.
- ii. Con fecha efectiva 31 de diciembre de 2020 Grupo Adelac, S.A. de C.V. ("Adelac") y GICSA por medio de Kantoor, acordaron extinguir el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de dominio con Derecho a Reversión Número 2196 (Outlet Sur), derivado de la evaluación de Grupo Gicsa de no continuar con el proyecto al considerarlo poco rentable, como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Adelac, por un monto de \$350 millones de pesos y se llevó a cabo la cancelación de gastos capitalizables por \$118 millones de pesos.
- iii. El 29 de julio de 2020 se efectuó la cancelación del Crédito quirografario, por \$2,250 millones de pesos (deuda senior), el cual tenía vencimiento en mayo 2021, y cuyos recursos se mantenían en reserva como efectivo restringido.
- iv. El 11 de mayo de 2020 se realizaron Asambleas de Tenedores para los Certificados Bursátiles de largo plazo (GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19), en las que se aprobaron, modificaciones relacionadas con ciertas obligaciones y capitalización de intereses por hasta 9 meses adicionales a los previamente pactados. Los intereses capitalizados ascendieron a \$507 millones de pesos.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(2) Bases de preparación****a) Declaración de cumplimiento**

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

El 27 de abril de 2022, Abraham Cabbabie Daniel, Director General y Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quienes tienen poder legal para autorizarlos., autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

**b) Moneda funcional y de presentación**

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

**c) Uso de juicios y estimaciones**

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

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

**A. Juicios**

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

- Nota 21.- Plazo del arrendamiento: si el Grupo está razonablemente seguro de que ejercerá opciones de ampliación,
- Nota 3(t).- Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: determinación de si el ingreso procedente de la venta de unidades residenciales por el Grupo es reconocido a lo largo del tiempo o en un momento determinado;
- Nota 4.- Consolidación: determinación de si el Grupo tiene control de facto sobre una participada; y
- Nota 11.- Inversiones contabilizadas usando el método de participación: determinación de si el Grupo tiene influencia significativa sobre una participada.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones**

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

- Nota 3(g).- Determinación del valor razonable de propiedades de inversión con base en datos de entrada no observables significativos;
- Nota 3(f).- Vidas útiles, valores residuales y método de depreciación de equipo de inmuebles, maquinaria, neto;
- Nota 3(q).- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos, disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;
- Nota 23(b).- Pasivos fiscales inciertos;
- Nota 3(l).- Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves;
- Nota 3(t).- Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: estimación de los rendimientos esperados;
- Nota 17.- Instrumentos financieros derivados;
- Nota 17.- Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato: supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada; y
- Nota 25.- Compromisos y pasivos contingentes. Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: suposiciones clave sobre la probabilidad y magnitud de una salida de recursos.

**d) Medición de los valores razonables**

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

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

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

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

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

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

- Nota 9.- Propiedades de inversión;
- Nota 21.- Propiedades de inversión - Activos por derecho de uso sobre activos arrendados a valor razonable;
- Notas 11 y 12.- Obligaciones por aportaciones no controladoras preferentes; y
- Nota 17 - Administración de riesgos y valores razonables.

**(3) Resumen de las principales políticas contables-**

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

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

**(a) Bases de consolidación-****i) Subsidiarias-**

Una subsidiaria es una entidad controlada por el Grupo (ver Nota 4). El Grupo controla a otra entidad, cuando se expone a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su involucramiento con la entidad y tiene la capacidad de afectar a los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que existe control hasta la fecha en que cesa el control.

**ii) Participación no controladora-**

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

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





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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

*iii) Pérdida de control -*

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

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

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

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

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

*v) Combinaciones de negocios*

El Grupo contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de la adquisición cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos cumple la definición de un negocio y el control se transfiere al Grupo. Al determinar si un determinado conjunto de actividades y activos es un negocio, el Grupo evalúa si el conjunto de activos y actividades adquiridos incluye, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo, y si el conjunto adquirido tiene la capacidad de elaborar productos.

El Grupo tiene la opción de aplicar una 'prueba de concentración' que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. La prueba opcional de concentración se cumple si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un solo activo identificable o grupo de activos identificables similares.

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

**vi) Transacciones eliminadas en la consolidación-**

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

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

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

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

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

**(c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos destinados a efectuar amortizaciones del principal e intereses derivado de los contratos de ciertos préstamos de deuda a largo plazo.

Efectivo cuyo fin es dar servicio a ciertos créditos contratados y como garantías para respaldar dicha deuda (Nota 6). Se liberarán al grupo una vez liquidados los créditos relacionados.

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

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

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

**ii. Clasificación y medición posterior****Activos financieros**

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

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

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

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

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



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

**Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio**

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

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

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



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
--	--



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

**Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas**

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

**iii. Baja en cuentas****Activos financieros**

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

## Pasivos financieros

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

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

**v. Compensación-**

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

**vi. Instrumentos financieros derivados-**

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

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

**(e) Inventarios inmobiliarios-**

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

La administración del Grupo realiza proyecciones mediante las cuales estima el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas; y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción se estima completar y entregar dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y entregar dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

La reserva territorial reconocida representa la porción del terreno por la cual aun no se cuenta con los permisos necesarios para construcción, el costo unitario de dicha reserva está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición; el Grupo pretende desarrollar en el futuro y se presenta como activos no circulantes.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(f) Mobiliario, equipos y transporte-****i. Reconocimiento y medición-**

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

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

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

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

**ii. Costo subsecuente-**

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

**iii. Depreciación-**

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

Las vidas útiles estimadas del mobiliario, equipos y transporte para el período actual y los comparativos son como sigue:

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

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

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





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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(g) Propiedades de inversión**

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se capitalizaron intereses por \$558,146 y \$617,115; respectivamente (ver Nota 22). Al 31 de diciembre 2021 y 2020 la tasa de capitalización de los préstamos generales fue de 7.47% y 7.60%; respectivamente.

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

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

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

**(h) Anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios**

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

La administración del Grupo clasifica como activo circulante los anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios cuya construcción estima completar dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

**(i) Pagos anticipados**

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros y gastos de publicidad atribuibles a cada propiedad de inversión, y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2020 y 2021, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(j) Otros activos**

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

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

**(k) Deterioro de valor-****i. Activos financieros no derivados***Instrumentos financieros y cuentas por cobrar*

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

- Activos financieros medidos al costo amortizado;
- Cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

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

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

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

**Medición de las pérdidas crediticias esperadas**

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

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

**Activos financieros con deterioro crediticio**

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

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

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

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

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

**Cancelación**

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

***i. Instrumentos financieros valuados a costo amortizado-***

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

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

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**Activos no financieros-**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

**ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-**

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

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

**iii. Beneficios por terminación-**

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(m) Estado de flujo de efectivo**

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

El Grupo ha escogido clasificar los flujos de efectivo procedentes de intereses cobrados como actividades de inversión.

**(n) Provisiones-**

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

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

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

**(o) Arrendamientos-**

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación

**i. Como arrendatario**

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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





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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor**

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

## ii. Como arrendador

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

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

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

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

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

El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operativos.

**(p) Anticipos de clientes**

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

**(q) Impuestos a la utilidad**

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

**(r) Capital contable**

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

**i. Capital social**

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

**ii. Patrimonio con rendimiento preferente**

El patrimonio preferente exigible del Grupo (obligaciones por rendimientos preferentes y/o bono Junior) se clasifican como pasivos financieros ya que conllevan dividendos no discrecionales y son exigibles en efectivo por los tenedores. Los dividendos no discrecionales son reconocidos como gasto por intereses en resultados cuando se devengan (Nota 13).

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

**iii. Reserva por recompra de acciones**

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

## iv. Prima en suscripción de acciones

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

## v. Capital social suscrito no exhibido

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

**(s) Ingresos por contratos de clientes**

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

En la hoja siguiente, se presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
<b>Ingresos reconocidos sobre el tiempo:</b>		
i. Arrendamiento, concesiones COVID19 a clientes y premios -	a) Los ingresos por arrendamiento de espacios dentro de centros comerciales y oficinas, en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el Grupo, son clasificados como arrendamientos operativos. La cobranza de los ingresos por arrendamiento se efectúa normalmente durante los primeros 15 días del mes de renta corriente.  b) Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas. La cobranza de estos ingresos se efectúa normalmente el siguiente mes al que corresponden las ventas reportadas.  c) Ingresos por premios, corresponden a cuotas de ingreso a centros comerciales, son cobrados generalmente por única vez al inicio del arrendamiento y se trata de un cobro que se hace a un posible arrendatario para otorgarle permiso de establecer su negocio.  d) Las Concesiones por descuentos COVID 19 a clientes, otorgados durante 2020 y	a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento.  b) Los ingresos por rentas variables se reconocen en el momento en el que el Grupo tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las rentas variables ascendieron a \$79,375 y \$78,288, respectivamente.  c) Los ingresos por premios se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.  d) Las concesiones por descuentos otorgados a clientes, se consideran como un contrato de arrendamiento nuevo y se calculan en línea recta por el período remanente de arrendamiento remanente. El importe de la concesión otorgada se registra inicialmente dentro de las propiedades de inversión como nivelación de ingresos por activos de contrato y posteriormente en ingresos por arrendamiento conforme se devengan en función del término remanente



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

<b>Tipo de servicio y/ o bien</b>	<b>Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago</b>	<b>Política de reconocimiento de ingreso</b>
	2021, se consideraron como un contrato de arrendamiento nuevo.	del contrato.
ii Mantenimiento y publicidad	Los ingresos por mantenimiento y publicidad, corresponden a gastos realizados para la operación y promoción del inmueble, y son cobrados cada mes.	Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.
iii Ingresos por servicios de inmuebles propios	Corresponde a proporcionar servicios de agua helada y agua potable a algunos contratos de arrendamiento, y son cobrados de manera mensual.	Los ingresos por servicios de inmuebles propios, se reconocen en el momento en que se prestan y son aceptados por los clientes.
Iv Ingresos por servicios inmobiliarios	Los ingresos por servicios inmobiliarios se refieren a la elaboración de estudios de mercados, estudios de factibilidad, planos y proyectos arquitectónicos, presupuestos y programas de trabajo, así como la tramitación y obtención de licencias, permisos y autorizaciones necesarias para construir, desarrollar, comercializar y poner en marcha desarrollos inmobiliarios. Y son cobrados normalmente cada mes.	Estos ingresos se reconocen en el momento en el que se prestan los servicios y estos han sido aceptados por los clientes.
V Ingresos por administración de inmuebles	Consisten en la administración de contratos de arrendamiento, cobranza y comercialización de espacios de inmuebles de terceros. Y son cobrados normalmente cada mes.	Los ingresos por administración de inmuebles y de intermediación se reconocen conforme el servicio es prestado según se establece en los contratos respectivos, y son aceptados por los clientes.
vi. Ingresos para ejecución de obra terceros	Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios de partes no relacionadas, que incluyen, desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros. Estos servicios son cobrados de manera mensual.	Estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.
vii. Ventas de unidades residenciales	El Grupo construye y vende unidades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Estos contratos pueden ser firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, el Grupo tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance ejecutado en caso de cancelación del contrato. Los contratos establecen el cobro de anticipos de manera periódica que cubren el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad	El ingreso por unidades residenciales se reconoce "a lo largo del tiempo" por el método de entrada (input method), basado en costos incurridos. El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos y los costos estimados por incurrir.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
<b>Ingresos reconocidos en un punto en el tiempo:</b>		
viii. Ventas de unidades residenciales	<p>El Grupo reconoce este tipo de ingresos provenientes de venta de unidades residenciales del proyecto Cero5Cien en una menor proporción.</p> <p>Los ingresos por enajenación de unidades residenciales del proyecto Cero5Cien se reconocen cuando el Grupo ha finalizado la construcción de la unidad y se cumplen los siguientes criterios: i) La unidad está concluida y ii) el cliente ha aceptado el activo.</p>	El ingreso por unidades residenciales se reconoce en "en un punto de tiempo", basado en que el Grupo considera que la transferencia del control, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien ha sido transferido al cliente, en el momento que el cliente puede hacer uso de la unidad.

**(t) Ingreso (gastos) financieros-**

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

- ingreso por intereses;
- gasto por intereses;
- gasto por dividendo por acciones preferentes emitidas clasificadas como pasivos financieros;
- ganancia o pérdida en moneda extranjera por activos y pasivos financieros;
- ineficacia de cobertura reconocida en resultados.

Ingreso o gasto por intereses reconocido usando el método del interés efectivo.

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

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

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

**(u) Utilidad de operación**

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(v) 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.

**(w) Nuevas normas e interpretaciones-**

A continuación, se presenta una lista de las normas nuevas y modificadas que han sido emitidas por el IASB y que son aplicables para períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2022 y períodos subsecuentes. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

NIIF nueva o modificada Contenido Aplicable para períodos anuales que inicien el o después de:

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 (1)
- Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto Propuesta NIIF 17 (2)
- Contratos de Seguro 1 de enero de 2021
- Modificaciones a la NIC 1 (1)
- Presentación de estados financieros 1 de enero de 2022

(1) Esta NIIF nueva o modificada se espera que no tenga ningún impacto significativo en los estados financieros del Grupo.

(2) Esta NIIF nueva o modificada se espera no sea aplicable en los estados financieros del Grupo.

**(4) Lista de subsidiarias -**

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

**Tenencia accionaria directa e indirecta**

<b><u>Subsidiaria</u></b>	<b><u>31 de diciembre de</u></b>		<b><u>Actividad</u></b>
	<b><u>2021</u></b> <b><u>(%)</u></b>	<b><u>2020</u></b> <b><u>(%)</u></b>	
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	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Coatzacoalcos, Veracruz.
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.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**Tenencia accionaria directa e indirecta**

<b><u>Subsidiaria</u></b>	<b><u>31 de diciembre de</u></b>		<b><u>Actividad</u></b>
	<b><u>2021</u></b> <b><u>(%)</u></b>	<b><u>2020</u></b> <b><u>(%)</u></b>	
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Fideicomiso Actinver F/4377	-	-	El Grupo controla el Comité Técnico de este Fideicomiso, como tenedor de obligaciones preferentes (Nota 12).
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 Pachuca, Hidalgo
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 proyectos terminados.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán.
Cabi Comercial Cuernavaca, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.
Explanada Puebla, S.A.P.I. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cholula, Puebla.

**(5) Información por segmentos-**

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

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

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido que sus segmentos operativos son cinco segmentos como sigue: Oficinas corporativas, Centros Comerciales, Desarrollos Mixtos, Unidades Residenciales y Servicios. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

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





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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

## 1. Definición de segmentos:

- a) Centros comerciales - Corresponden a proyectos cuya construcción consta de uno o varios edificios, los cuales se caracterizan por ser de grandes dimensiones. Cuentan con la presencia de tiendas departamentales, cines y mayormente más de 100 locales comerciales por centro comercial. Dentro de estos proyectos se tienen alianzas con tiendas Ancla de renombrado prestigio, quienes participan ya sea como propietarios de sus instalaciones o arrendatarios de largo plazo.
  - b) Oficinas corporativas - Corresponden a edificios corporativos ubicados en la Ciudad de México, en las colonias Lomas de Chapultepec y Cuauhtémoc, las cuales son zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel nacional, y la colonia Cuauhtémoc. Los edificios corporativos están considerados como oficinas AA+, ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.
  - c) Unidades residenciales - Corresponde al proyecto de venta de unidades residenciales dirigido a un mercado "ultra high end" conocido ahora como "Cero5Cien", el cual se enfocará en la construcción de unidades residenciales, ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México.
  - d) Desarrollos mixtos- Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos y hoteles. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas AA+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.
  - e) Servicios - A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.
2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestra en la siguiente pagina:



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2021					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 198,439	3,250	244,715	251,649	302,793	1,000,846
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto	2,014,792	95,454	167,946	1,373,286	806,956	4,458,434
Inventarios inmobiliarios	-	-	758,745	-	-	758,735
<b>Activo circulante</b>	<b>2,213,231</b>	<b>98,704</b>	<b>1,171,396</b>	<b>1,624,935</b>	<b>1,109,749</b>	<b>6,218,015</b>
Inventarios inmobiliarios						
Propiedades, y otros activos de largo plazo	27,018,165	2,356,373	2,954,636	34,328,672	1,029,153	65,510,649
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	657,614	-	-	72,916	312,305	1,042,835
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 29,889,010</b>	<b>2,455,077</b>	<b>4,904,318</b>	<b>36,026,523</b>	<b>2,451,207</b>	<b>75,726,135</b>
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 12,459,254	1,799,263	1,362,428	18,000,963	11,069,582	44,691,490
Capital contable controlador y no controlador	\$ 17,429,756	655,814	3,541,890	18,025,560	(8,618,375)	31,034,645
<b>Pasivos y capital contable</b>	<b>\$ 29,889,010</b>	<b>2,455,077</b>	<b>4,904,318</b>	<b>36,026,523</b>	<b>2,451,207</b>	<b>75,726,135</b>
	31 de diciembre de 2020					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 430,949	26,469	19,713	240,820	399,536	1,117,487
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto	1,988,353	74,943	148,118	1,405,548	1,028,103	4,645,065
Inventarios inmobiliarios	-	-	649,762	-	-	649,762
<b>Activo circulante</b>	<b>2,419,302</b>	<b>101,412</b>	<b>817,593</b>	<b>1,646,368</b>	<b>1,427,639</b>	<b>6,412,314</b>
Inventarios inmobiliarios						
Propiedades, y otros activos de largo plazo	26,848,744	2,122,779	2,784,762	33,204,091	889,471	63,418,302
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	645,132	-	-	72,806	139,869	857,807
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 29,913,178</b>	<b>2,224,191</b>	<b>3,955,572</b>	<b>34,923,265</b>	<b>2,456,979</b>	<b>73,473,185</b>
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 11,681,935	1,718,403	974,388	17,627,805	10,363,089	42,365,620
Capital contable	\$ 18,231,243	505,788	2,981,184	17,295,460	(7,906,110)	31,107,565
<b>Pasivos y capital contable</b>	<b>\$ 29,913,178</b>	<b>2,224,191</b>	<b>3,955,572</b>	<b>34,923,265</b>	<b>2,456,979</b>	<b>73,473,185</b>



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**31 de diciembre de 2021**

		<b>Centros comerciales</b>	<b>Oficinas corporativas</b>	<b>Unidades residenciales</b>	<b>Desarrollos mixtos</b>	<b>Servicios</b>	<b>Total</b>
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$	1,447,319	159,938	200,367	1,905,687	152,943	3,866,254
Costos y gastos de administración venta y operación		(292,125)	(12,525)	(351,102)	(376,606)	(764,433)	(1,796,791)
Otros gastos, neto		(468,467)	(4,888)	243	(19,664)	(84,073)	(576,849)
Total de ingresos menos costos y gastos	\$	686,727	142,525	(150,492)	1,509,417	(695,563)	1,492,614
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso		64,069	198,308	-	578,875	-	841,252
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		38,977	0	0	110	110	39,197
Utilidad de operación	\$	789,773	340,833	(150,492)	2,088,402	(695,453)	2,373,063
Costos financieros							(2,562,155)
Impuestos utilidad							116,172
Utilidad neta consolidada	\$						(72,920)

**31 de diciembre de 2020**

		<b>Centros comerciales</b>	<b>Oficinas corporativas</b>	<b>Unidades residenciales</b>	<b>Desarrollos mixtos</b>	<b>Servicios</b>	<b>Total</b>
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$	1,497,352	183,444	232,118	2,381,847	205,003	4,499,764
Costos y gastos de administración venta y operación		(254,793)	(11,344)	(383,966)	(237,325)	(883,184)	(1,770,612)
Otros ingresos, neto		27,510	(6,565)	42	(5,744)	(25,373)	(10,130)
Total de ingresos menos costos y gastos		1,270,069	165,535	(151,806)	2,138,778	(703,554)	2,719,022
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión		(134,484)	(55,365)	0	520,498	0	330,649
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		34,940	0	0	(247)	(247)	34,446
Utilidad de operación		1,170,525	110,170	(151,806)	2,659,029	(703,801)	3,084,117
Costos financieros							(2,519,487)
Impuestos utilidad							(258,003)
Utilidad neta consolidada	\$						306,627



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

## 3. Ingresos intersegmentos y con terceros

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

**A lo terminado 31 de diciembre de 2021**

		<b>Total segmentos</b>	<b>Ingresos intersegmento</b>	<b>Ingresos con terceros</b>
Centros comerciales	\$	1,584,971	(137,651)	1,447,320
Oficinas corporativas		166,496	(6,558)	159,938
Unidades residenciales		200,367	0	200,367
Desarrollos mixtos		1,979,102	(73,416)	1,905,686
Servicios		2,198,054	(2,045,111)	152,943
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>6,128,990</b>	<b>(2,262,736)</b>	<b>3,866,254</b>

**A lo terminado 31 de diciembre de 2020**

		<b>Total segmentos</b>	<b>Ingresos intersegmento</b>	<b>Ingresos con terceros</b>
Centros comerciales	\$	1,598,873	(101,521)	1,497,352
Oficinas corporativas		205,481	(22,037)	183,444
Unidades residenciales		232,118	(0)	232,118
Desarrollos mixtos		2,448,690	(66,843)	2,381,847
Servicios		3,041,687	(2,836,684)	205,003
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>7,526,849</b>	<b>(3,027,085)</b>	<b>4,499,764</b>

**(6) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido -**

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	124,089	476,750
Inversión a corto plazo		320,787	301,441
	\$	444,876	778,191

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fondos de reserva destinados a garantizar el pago de intereses de ciertos créditos, en caso de que los flujos de efectivo de la operación sean insuficientes.	\$	942,873	693,652
		942,873	693,652
Efectivo restringido de largo plazo		(386,904)	(354,357)
Efectivo restringido a corto plazo	\$	555,969	339,295

**(7) Cuentas y documentos por cobrar**

a) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integran como sigue:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuentas por cobrar a clientes	\$	1,066,493	1,246,886
Documentos por cobrar		64,350	82,685
Cuentas por cobrar por venta de proyectos		-	78,000
		1,130,843	1,407,571
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(253,560)	(185,018)
	\$	877,283	1,222,553

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo inicial	\$	185,018	104,955
Efecto de la revaluación de pérdidas crediticias según NIIF 9		68,542	80,063
Saldo final	\$	253,560	185,018



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

## d. Deterioro y exposición de riesgos

Información sobre el deterioro de clientes y cuentas por cobrar y la exposición del Grupo al riesgo de crédito, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés se pueden encontrar en la Nota 17.

**(8) Inventarios inmobiliarios:**

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Terreno	\$	1,608,115	1,718,233
Obra en proceso		2,105,256	1,424,057
Reserva territorial		-	292,234
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>3,713,371</b>	<b>3,434,524</b>
Menos - porción circulante		(758,735)	(649,762)
<b>Porción no circulante</b>	<b>\$</b>	<b>2,954,636</b>	<b>2,784,762</b>

Los inventarios inmobiliarios corresponden al proyecto denominado Cero5Cien, que incluye un desarrollo de 106 unidades, ubicado en Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de México al 31 de diciembre del 2021 y 2020 se capitalizaron intereses por \$190,547 y \$230,816, respectivamente.



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(9) Propiedades de inversión:**

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se integra como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2021	Adquisiciones (1)	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por venta y/o deterioro por cancelación de proyectos (2) y (3)	Construcción en proceso (1)	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Centros comerciales	\$ 23,766,066	569,952	40,938	(624,312)	328,332	64,790	24,155,766
Oficinas corporativas	2,074,211	-	-	-	-	198,575	2,272,786
Desarrollos mixtos	32,094,909	443,434	96,207	-	50,019	577,887	33,262,456
<b>Total</b>	<b>\$ 57,945,186</b>	<b>1,013,386</b>	<b>137,145</b>	<b>(624,312)</b>	<b>378,351</b>	<b>841,252</b>	<b>59,691,008</b>

	Saldo al 1 de enero de 2020	Adquisiciones	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por desconsolidación de proyectos (4)	Construcción en proceso	Reasignación de Proyectos a Segmento	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Centros comerciales	\$ 21,768,267	760,941	125,484	-	735,380	547,743	(161,749)	23,776,066
Oficinas corporativas	4,434,291	-	-	-	-	(2,304,715)	(55,365)	2,074,211
Desarrollos mixtos	25,411,507	602,525	125,371	-	216,292	5,218,716	520,498	32,094,909
Terrenos	3,930,135	-	-	(468,391)	-	(3,461,744)	-	-
<b>Total</b>	<b>\$ 55,544,200</b>	<b>1,363,466</b>	<b>250,855</b>	<b>(468,391)</b>	<b>951,672</b>	<b>-</b>	<b>303,384</b>	<b>57,945,186</b>

- (1) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso por un importe total de \$1,391,737, incluyen intereses capitalizados durante el ejercicio 2021 por \$401,566; lo que representa un flujo de efectivo en el año de \$990,171.
- (2) Durante 2021, ante la necesidad de obtener liquidez para continuar con las inversiones estratégicas, el Grupo efectuó la venta del terreno de León Guanajuato con valor en libros de \$565,477, y con precio de venta de \$230,000 a Marmu Fontana, S.A. de C.V., originando una pérdida por venta de proyecto a la fecha por \$335,477.
- (3) Durante 2021, el Grupo reconoció un deterioro originado por la cancelación de un proyecto (explanada) en San Luís Potosí por \$58,835 al ser considerado una zona no estratégica para el desarrollo del negocio,
- (4) La baja por desconsolidación de proyectos se origina de un acuerdo de cancelación de proyecto con el socio del proyecto Outlet Sur que incluyó \$320,145 por desconsolidación aplicado contra el interés no controlador (ver nota 12), y el efecto de \$148,246 fue compensado contra otras cuentas por pagar que se tenían en el Grupo.

Los costos financieros capitalizados en las propiedades de inversión en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de \$558,146 y \$617,115; respectivamente (Nota 22).

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

Los cambios en los valores razonables se reconocen como ganancias o pérdidas en resultados. Todas las ganancias corresponden a ganancias no realizadas.



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

La mayoría de las propiedades de inversión Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios descritos en la Nota 13. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

## a. Técnica de valor razonable

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

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
<p><i>Flujos de efectivo descontados:</i> El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de la propiedad, su uso ya sea oficinas, comercial o uso mixto y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2021: 2.75%–5%, promedio ponderado de 4.23%; 2020: 3.5–4,5%, promedio ponderado de 3.9%).</li> <li>• Períodos de desocupación (2021 y 2020: promedio de 3 meses después del término de cada arrendamiento).</li> <li>• Tasa de ocupación (2021: 92.04%, 2020: 90.97%).</li> <li>• Períodos gratuitos 2021 y 2020: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos).</li> <li>• Promedio de vigencia 3.2 años</li> <li>• Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2021: 11.42%-12.61%, promedio ponderado de 11.96%; 2020: 11.34-12.49%, promedio ponderado de 12.10%).</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• el crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);</li> <li>• los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);</li> <li>• la tasa de ocupación fuera mayor (menor);</li> <li>• los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o</li> <li>• las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores).</li> </ul>





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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(10) Inmuebles, mobiliario y equipo:**

Los inmuebles maquinaria y equipo se integran como se muestra a continuación.

Al 31 de diciembre de 2021	Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Terrenos	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 34,786	5,166	9,172	4,662	621,471	-	675,257
Adquisiciones	317	498	-	1,042	38,094	-	39,951
Bajas	-	(50)	-	(313)	(40,249)	-	(40,612)
Depreciación del periodo	(13,225)	(3,248)	(2,382)	(1,482)	(71,025)	-	(91,362)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 21,878</b>	<b>2,366</b>	<b>6,790</b>	<b>3,909</b>	<b>548,291</b>	<b>-</b>	<b>583,234</b>
Costo	\$ 144,609	79,910	18,041	18,100	768,096	-	1,019,756
Depreciación acumulada	(122,731)	(68,544)	(11,251)	(14,191)	(219,805)	-	(436,522)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 21,878</b>	<b>2,366</b>	<b>6,790</b>	<b>3,909</b>	<b>548,291</b>	<b>-</b>	<b>583,234</b>

  

Al 31 de diciembre de 2020	Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Terrenos	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 43,797	9,189	12,810	5,600	687,176	4,070	762,642
Adquisiciones	3,769	13,993	796	-	1,235	-	19,793
Bajas	-	(410)	(1,171)	(1,603)	-	(4,070)	(7,254)
Depreciación del periodo	(12,780)	(17,606)	(3,263)	665	(66,940)	-	(99,924)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 34,786</b>	<b>5,166</b>	<b>9,172</b>	<b>4,662</b>	<b>621,471</b>	<b>-</b>	<b>675,257</b>
Costo	\$ 144,293	71,878	18,041	22,196	771,290	-	1,027,698
Depreciación acumulada	(109,507)	(66,712)	(8,869)	(17,534)	(149,819)	-	(352,441)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 34,786</b>	<b>5,166</b>	<b>9,172</b>	<b>4,662</b>	<b>621,471</b>	<b>-</b>	<b>675,257</b>

**(11) Inversiones en asociada y negocio conjunto:**

Las inversiones en asociada y negocio conjunto al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 fueron constituidas, operan en México y se integran como sigue:

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

- 1) Grupo GICSA tiene influencia significativa, ya que tiene el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación en Paseo Palmas, además de tener representación en el consejo de administración. Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el porcentaje de participación es del 10%.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 2) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S.A.B de C.V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru S. A de C. V. al 50% y por Cabi Centros Comerciales S. A de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante, el cual es un negocio conjunto al 31 de diciembre 2021 y 2020, la participación es del 50%.
- 3) Grupo GICSA tiene el 99.99% sobre sus acciones en la Octava Vicenta, S. A de C. V., entidad ubicada en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, México. El control lo mantiene el asociado, por acuerdo de ambas partes.
  - i. Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.
  - ii. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.
  - iii. Compañía que tiene un restaurante de la cadena Grupo Anderson, cuyo objeto de negocio es incrementar el nivel de ocupación en los desarrollos inmobiliarios.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activos corrientes	\$ 101,193	86,673
Activos no corrientes	659,913	652,821
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 761,106</b>	<b>739,494</b>
Pasivos corrientes	\$ 105,566	294,152
Pasivos no corrientes	10,742	10,742
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$ 116,308</b>	<b>304,894</b>
<b>Activos netos</b>	<b>\$ 644,798</b>	<b>434,600</b>
Participación en el capital	\$ 423,871	251,324
Ingresos	\$ 3,075	3,075
(Pérdida) utilidad del año	2,206	(4,940)
Participación en los resultados de asociada	\$ 221	(494)

En la hoja siguiente, se representa la información financiera condensada del negocio conjunto Forum Coatzacoalcos F/00096



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,642	5,144
Otros activos corrientes	1,404	8,901
Activos no corrientes	1,571,103	1,517,612
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 1,576,149</b>	<b>1,531,657</b>
Pasivos corrientes	\$ 8,461	11,139
Pasivos no corrientes	339,760	320,296
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$ 348,221</b>	<b>331,435</b>
<b>Activos netos</b>	<b>\$ 1,227,928</b>	<b>1,200,222</b>
Participación en el capital	\$ 613,965	600,111
Ingresos por arrendamiento	\$ 88,040	104,058
Gastos operativos	(37,719)	(42,244)
Ajuste del valor razonable	54,101	43,931
Impuestos a la utilidad	(23,727)	(27,842)
Utilidad del año	\$ 80,695	77,903
Participación en los resultados de asociada	\$ 40,348	38,952

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activos corrientes	\$ 1,930	1,959
Activos no corrientes	5,938	7,478
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 7,868</b>	<b>9,437</b>
Pasivos corrientes	\$ 1,932	2,183
Pasivos no corrientes	930	875
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$ 2,862</b>	<b>3,058</b>
<b>Activos netos</b>	<b>\$ 5,006</b>	<b>6,379</b>
Participación en el capital	\$ 4,999	6,372
Ingresos	\$ -	2,445
Perdida del año	(1,373)	(4,017)
Participación en los resultados de asociada	\$ (1,371)	(4,012)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

	<b>Paseo Palmas</b>	<b>Forum Coatzacoalcos</b>	<b>La Octava Vicenta</b>	<b>Total</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 251,818	572,798	18,562	843,178
Reembolso de capital	-	(11,639)	(8,178)	(19,817)
Método de participación	(494)	38,952	(4,012)	34,446
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 251,324	600,111	6,372	857,807
Incremento en la inversión	172,325	-	-	172,325
Reembolsos de patrimonio	-	(26,494)	-	(26,494)
Método de participación	222	40,348	(1,373)	39,197
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 423,871	613,965	4,999	1,042,835

La Compañía al 31 de diciembre ha realizado aportaciones para futuros aumentos de capital en Paseo Palmas por \$172,325, los cuales no han sido protocolizados.

**(12) Participación no controladora:**

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integra como se muestra a continuación:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Paseo Inter, S. A P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	\$ 1,730,383	1,654,136
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A de C. V. (Arcos Bosques)	1,672,554	1,792,513
Fideicomiso irrevocable de administración Número 4377 por \$1,455,790, los costos de emisión ascienden a \$(156,293) y los impuestos diferidos relativos a (\$46,888)	1,252,609	1,252,609
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 3632 (Riviera Maya)	390,326	390,326
Otras <sup>(1)</sup>	60,888	38,268
<b>Total</b>	<b>\$ 5,106,760</b>	<b>5,127,852</b>

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

En la hoja siguiente, se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo.



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre 2021

Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
<b>Activos:</b>			
Activos circulantes	\$ 1,849,682	654,339	2,504,021
Activos no circulantes	6,243,880	6,190,828	12,434,708
Suma de activos netos	\$ 8,093,562	6,845,167	14,938,729
<b>Pasivos:</b>			
Pasivos circulantes	\$ 307,153	316,554	623,707
Pasivos no circulantes	4,441,301	3,067,847	7,509,148
Suma de pasivos netos	\$ 4,748,454	3,384,401	8,132,855
Porción no controladora	1,672,554	1,730,383	3,402,937
Porción controladora	1,672,554	1,730,383	3,402,937
Suma de capital contable	\$ 3,345,108	3,460,766	6,805,874

Al 31 de diciembre de 2021

Estado de resultados	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Ingresos:	\$ 534,524	524,303	1,058,827
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(328,332)	322,498	(5,834)
(Impuesto a la utilidad)	88,412	(170,004)	(81,592)
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (239,920)	152,494	(87,426)
Porción no controladora	(119,960)	76,247	(43,713)
Porción controladora	(119,960)	76,247	(43,713)
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (239,920)	152,494	(87,426)

Al 31 de diciembre de 2021 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$21,092.



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre 2020

Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
<b>Activos:</b>			
Activos circulantes	\$ 1,560,822	655,709	2,216,531
Activos no circulantes	6,708,018	5,961,394	12,669,412
Suma de activos netos	\$ 8,268,840	6,617,103	14,885,943
<b>Pasivos:</b>			
Pasivos circulantes	\$ 402,140	384,479	786,619
Pasivos no circulantes	4,281,674	2,924,352	7,206,026
Suma de pasivos netos	\$ 4,683,814	3,308,831	7,992,645
Porción no controladora	1,792,513	1,654,136	3,446,649
Porción controladora	1,792,513	1,654,136	3,446,649
Suma de capital contable	\$ 3,585,026	3,308,272	6,893,298
<b>Estado de resultados</b>			
Ingresos:	\$ 736,737	614,680	1,351,417
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(131,304)	600,180	468,876
Impuesto a la utilidad	21,318	(183,548)	(162,230)
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (109,986)	416,632	306,646
Porción no controladora	(54,993)	208,316	153,323
Porción controladora	(54,993)	208,316	153,323
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (109,986)	416,632	306,646

Al 31 de diciembre de 2020 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$23,828.

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	\$ (328,332)	(131,304)	322,498	600,180
Actividades de operación	298,737	20,035	(194,822)	(505,621)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(29,595)	(111,269)	127,676	94,559
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(80,958)	43,682	-	16,266
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	115,249	(57,594)	(240,595)	(143,634)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo	4,696	(125,181)	(112,919)	(32,809)
Efectivo al inicio del año	4,179	129,360	113,206	146,015
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	\$ 8,875	4,179	287	113,206

La información anterior representa al monto antes de eliminaciones intercompañías



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(13) Préstamos bancarios:**

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integran como se muestra en la siguiente hoja:

<b>Préstamos bancarios y obligaciones con:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla Senior A-1 por \$7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por \$600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por \$100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%, con fecha de vencimiento en el año 2034. Paga intereses cada 90 días.	\$ 8,898,185	8,622,327
Crédito hipotecario por pagar a Metlife Co. por \$150 millones de dólares que devenga intereses a tasa LIBOR 1M más 3.35%, con vencimiento en 2026.	3,064,158	-
Crédito hipotecario por pagar a Metlife Co. por \$115 millones de dólares que devenga intereses a tasa LIBOR 1M más 2.35%, con vencimientos en 2024.	2,235,893	2,234,007
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$2,089,000 contratado en enero 2021, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más un margen creciente en 2021 de 2.5% hasta 3.5% y manteniendo esta última al vencimiento en diciembre 2027.	2,046,332	-
Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes), con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2027.(a)	1,111,849	671,291
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$420,267 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a tasa TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2025.	413,192	417,889
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2024.	303,011	292,698
Crédito Hipotecario por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2024.	303,011	292,698
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por \$438,613 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 3%, con vencimiento en junio 2036.	406,601	-
Crédito simple por pagar a Fondo H S. A. de C. V., SOFOM, E. N. R. por \$ 100,000 que devenga intereses a una tasa fija del 17% con vencimiento en febrero 2023.	100,361	-
Crédito simple por pagar a Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V. por \$100,000, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 8.00%, con vencimiento en 2023.	95,720	-
Crédito simple por pagar a Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V. por \$5 millones de dólares, que devenga intereses a una tasa de interés fija de 4.25%, con vencimiento en 2023.	102,285	-
Crédito de Prenda Bursátil con Sofoplus por \$ 100,000 que devenga intereses a una tasa fija del 18% con vencimiento en noviembre 2022.	99,819	98,250
Crédito simple Tasa cero por pagar a Exitus Capital S. A. P. I. de C. V., SOFOM, E. N. R. por \$154,000, con vencimiento en junio 2022.	66,500	118,202
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$128 y \$78 millones de dólares que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente, con vencimiento en 2022.	-	2,347,590
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00%, con vencimiento en 2021.	-	1,236,893
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00%, con vencimiento en 2024.	-	836,494
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75%, con vencimiento en 2022.	-	560,478
Crédito con Sofoplus por \$ 297,160 que devenga intereses a una tasa fija del 14% con vencimiento del 8 de enero del 2021.	-	293,880
Crédito simple por pagar a CV Credit Inc. por \$ 635 mil dólares que devenga intereses a tasa fija de 10.80%, con vencimiento en febrero 2021.	-	12,816
<b>Total de préstamos bancarios y obligaciones: (b)</b>	\$ 19,246,917	18,035,513
<b>Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo</b>	(943,860)	(976,630)
<b>Deuda a largo plazo</b>	\$ 18,303,057	17,058,883



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (a) Durante 2021 GICSA realizó la renovación de líneas comprometidas con diferentes instituciones financieras por \$3,536 millones, los cuales se utilizaron para refinanciar la deuda.
- (b) El Grupo emitió el 17 de diciembre de 2019, un instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes) por \$2,310,000 de pesos (bono junior). El rendimiento de este instrumento es del 15% por los primeros 3.5 años, posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2027. El bono establece el pago de rendimientos preferentes en fechas determinadas, y en caso de no existir fondos para liquidar los rendimientos, estos se acumulan para un posterior pago, en caso de existir fondos suficientes, se liquidan los rendimientos de manera automática. El bono establece la opción para el Grupo de adquirir los derechos fiduciarios en determinadas fechas antes del 15 de mayo de 2027 por \$2,310,000. Si llegada esa fecha, el Grupo no ejerce su opción de compra: El Grupo puede buscar a un potencial adquirente que ofrezca a los tenedores del bono, la compra de sus derechos fiduciarios a valor de mercado; en caso de que los tenedores decidan no vender al oferente sus derechos fiduciarios; el grupo perdería sus derechos fiduciarios y los tenedores del bono tomarían control del Fideicomiso, y de los derechos legales sobre las propiedades y activos netos del Fideicomiso y con este acto el Grupo perdería el control del Fideicomiso, y desconsolidaría las propiedades mencionadas en la Nota 1a.

Con el fin de preservar la liquidez y mantener la operatividad del negocio en las mejores condiciones por el impacto del Covid 19, se logró diferir el pago de intereses del bono junior por un monto que asciende a \$402,875 y \$245,167 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente, los cuales fueron capitalizados al monto del pasivo.

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

- 1) El rendimiento del bono se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente \$1,180,629, neto de gastos de emisión por \$68,781.
  - 2) La parte que se considera como patrimonio no controladora, debido a que no contienen una obligación de entregarefectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a \$1,455,789 Nota (12), gastos de emisión por \$(156,292) e impuestos diferidos relativos de \$(46,888). A la fecha de vencimiento del bono, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión \$2,310,000, y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca) y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.
- (c) Este importe incluye gastos capitalizados por \$1,126,731 y \$1,241,226 en 2021 y 2020 respectivamente .

Las tablas de la hoja siguiente muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminados el 31 de diciembre 2021 y 2020.





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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Deuda bancaria	Certificado bursátil (Nota 14)	Préstamo de partes relacionadas (Nota 16)	Total
Saldo inicial al 1 de enero 2021	\$ 18,035,513	8,803,413	117,084	26,956,010
Prestamos obtenidos	3,906,555	-	-	3,906,555
Pagos de deuda	(3,536,804)	(150,000)	-	(3,686,804)
Fluctuación cambiaria	338,321	345,656	-	683,977
Intereses pagados	(1,283,876)	(282,051)	-	(1,565,927)
Intereses devengados	1,787,208	1,013,115	-	2,800,323
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 19,246,917	9,730,133	117,084	29,094,134

	Deuda bancaria	Certificado bursátil (Nota 14)	Préstamo de partes relacionadas (Nota 16)	Total
Saldo inicial al 1 de enero 2020	\$ 19,810,566	8,501,443	117,579	28,429,588
Prestamos obtenidos	355,939	-	-	355,939
Pagos de deuda	(2,945,616)	(404,733)	(495)	(3,350,844)
Gastos por emisión/disposición pagados	-	(21,709)	-	(21,709)
Gastos por emisión/disposición amortizados	-	63,743	-	63,743
Fluctuación cambiaria	98,717	165,850	-	264,567
Intereses pagados	(1,648,340)	(295,935)	-	(1,944,275)
Intereses devengados	2,364,247	794,754	-	3,159,001
Saldo final al 31 de diciembre 2020	\$ 18,035,513	8,803,413	117,084	26,956,010

Durante 2021 el Grupo negoció con sus acreedores bancarios, periodos de espera para el pago de intereses. Al 31 de diciembre de 2021 los intereses acumulados, que han sido integrados al monto principal del préstamo asciende a \$287,246 para la deuda bancaria y \$715,939 para los Certificados Bursátiles.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 son:

Año	Monto
2023	\$ 872,041
2024	3,038,001
2025	751,314
2026 en adelante	13,641,701
<b>Total</b>	<b>\$ 18,303,057</b>

Las garantías otorgadas hacia los créditos bancarios consisten en la aportación de las propiedades de inversión del Grupo a Fideicomisos irrevocables, de Administración, Garantía y Fuente de Pago, excepto Fórum Buenavista. Adicionalmente ceden/aportan los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamientos, cuyo propósito es pagar el servicio de la deuda (capital más intereses), los remanentes son transferidos al Grupo para su operación. En adición el Grupo ha suscrito pagarés por el monto de los préstamos bancarios, así como de otorgar garantías prendarias sobre acciones de las subsidiarias que emitieron la deuda. Grupo Gicsa y el Presidente del Consejo de Administración son avales de dichos créditos. Los montos garantizados para cada vencimiento se encuentran alojados en el efectivo restringido.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de \$19,160,537 y \$18,596,693, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes insumos (inputs), al 31 diciembre de 2021 y 2020:

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

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

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

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

**(14) Certificados bursátiles de largo plazo:**

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

Fecha de emisión	Valor nominal	Costo amortizado
28 de marzo de 2019 <sup>(1)</sup>	\$ 1,853,422	1,896,810
22 de noviembre de 2018 <sup>(2)</sup>	2,587,714	2,553,576
20 de octubre 2017 <sup>(3)</sup>	915,578	914,189
24 de octubre de 2016 <sup>(4)</sup>	3,756,647	3,786,698
10 de diciembre de 2015 <sup>(5)</sup>	548,219	578,860
	\$ 9,661,580	9,730,133
Menos: porción circulante de certificados bursátiles de largo plazo	(2,581,640)	(2,776,590)
	\$ 7,079,940	6,953,543



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

En Asamblea General de Tenedores de los Certificados bursátiles celebrada el 25 de marzo de 2021, se aprobó modificar la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles para quedar el día 08 de diciembre de 2023.

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

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo

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.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 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.

Derivado de los acuerdos de reestructura financiera celebrados con los Tenedores de los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19, se aprobaron modificaciones relacionadas con el capital, plazo, tasa, capitalización de intereses y otras características y obligaciones (ver Nota 25).

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

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de \$10,479,892 y \$9,674,613, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El valor a costo amortizado de los CEBURES al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de \$6,953,543 y \$8,803,413, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendieron a \$282,051 y \$794,718; respectivamente.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2021 y 2020 ascienden a \$945,568 y \$884,739; respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

Con fecha 11 de mayo de 2021 se realizaron Asambleas de Tenedores para los Certificados Bursátiles locales (GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19), en las que se aprobaron, no cumplir con las obligaciones señaladas anteriormente y capitalizar de intereses por hasta 9 meses adicionales a los previamente pactados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(15) Depósitos en garantía por clientes y rentas recibidas en garantía:**

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

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Depósitos en garantía por clientes (pasivos por contrato, ver Nota 19)	\$ 1,016,127	722,125
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento	577,819	553,964
Premios	66,330	76,045
Anticipos de clientes	122,873	78,704
<b>Total</b>	<b>1,783,149</b>	<b>1,430,838</b>
Menos – porción circulante de premios y rentas	(17,125)	(20,784)
<b>Porción no circulante</b>	<b>\$ 1,766,024</b>	<b>1,410,054</b>

**(16) Partes relacionadas:**

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se realizaron como se muestra en la siguiente hoja.

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingresos:</b>		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Ingresos por unidades residenciales (Nota 19)	\$ 98,911	44,744
<b>Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios</b>		
Diafilmex, S. A. de C. V.	25,800	15,135
AJ helados, S. A. de C. V.	1,660	8,267
<b>Familiares cercanos de los accionistas:</b>		
Servicio de mensajería corporativa y publicidad Segmail, S. A. de C. V.	\$ 301	2,366
<b>Servicio de publicidad</b>		
Diafilmex, S. A. de C. V.	\$ 30	2,126



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integran como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Por cobrar:</b>		
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	\$ 319,037	238,079
Azkgig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V. <sup>(2)</sup>	248,504	195,374
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 3 <sup>(3)</sup>	23,658	211,222
León Kamhagi Cababie	126,522	103,367
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V.	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	55,029	55,029
Azkgig Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	41,055	47,043
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	18,429	18,428
Accionistas	21,327	22,926
	\$ 938,255	976,162
<b>Por pagar:</b>		
E Group Holding S.A de C.V. <sup>(4)</sup>	\$ 116,949	116,949
Otros	135	135
	\$ 117,084	117,084

## Prestación de servicios administrativos

- (1) Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.
- (2) Préstamo de cuenta corriente.
- (3) Aportaciones al Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio 17075-3. A la fecha esta obra está en período preoperativo, ya que no se han obtenido los permisos correspondientes de las autoridades pertinentes.
- (4) Son aportaciones de socios para la adquisición de terrenos, los cuales a la fecha no se ha acordado si serán reembolsables a los aportantes o tomados en cuenta como capital.

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

<b>Préstamos por pagar:</b>	<b>\$</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	117,579
Préstamos pagados	(495)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 117,084
Préstamos pagados	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 117,084



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

*Compensación del personal clave*

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

		31 de diciembre de	
		2021	2020
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$	30,953	57,292

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

**(17) Administración de riesgos y valores razonables:**

**Gestión de riesgo financiero.** Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros:

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

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

**Marco de gestión de riesgos:**

La Administración de riesgos financieros del Grupo está a cargo del Área de Financiamiento, en conjunto con el Comité Ejecutivo, quienes actúan de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El área de financiamiento sigue lineamientos generales relativos a la administración de riesgos financieros, así como procedimientos sobre riesgos específicos, como: el riesgo 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.

**Riesgo Financiero**

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

**Análisis de sensibilidad en propiedades de inversión**

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

<b>% Variación</b>	<b>Miles de pesos mexicanos</b>	<b>Cambio sobre valor actual</b>
0.25% de incremento	\$ (325,373)	(0.72%)
0.25% de disminución	\$ 2,707,705	6.03%

**— Riesgo de mercado - Revelaciones cualitativas y cuantitativas**

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

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

**Clasificación de derivados**

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

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





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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**Derivados**

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

<b>(Pasivos) / activos no circulantes</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Swaps de tasa de interés (pasivo) activo	\$ -	(791)
Interest rate swap activo	-	3,973
Interest rate swap pasivo	(24,154)	(286,039)
Forward	-	(8,081)
Cross Currency Swap	(4,822)	(72,077)
<b>Total</b>	<b>\$ (28,976)</b>	<b>(363,015)</b>

Administración de la reforma de las tasas de interés de referencia y los riesgos asociados

**Visión general**

Una reforma fundamental de las tasas de interés de referencia más significativas está en proceso a nivel global, incluyendo el reemplazo de algunas tasas ofrecidas interbancarias (las IBOR) con tasas alternativas casi libres de riesgo (a lo que se denomina la 'Reforma de las IBOR'). El Grupo tiene 2 contratos de deuda denominados en tasa LIBOR por los cuales se están definiendo que tasa ocuparan y que los contratos establecen la utilización de tasas similares, lo cual a la fecha no se ha sido acordado en definitiva con los bancos.

El Comité de Administración de Riesgos monitorea y administra la transición del Grupo a las tasas alternativas. El Comité evalúa la medida a la que los contratos hacen referencia a flujos de efectivo de las IBOR, si esos contratos necesitarán ser modificados como consecuencia de la Reforma de las IBOR y cómo administrar la comunicación acerca de la Reforma de las IBOR con las contrapartes. El Comité informa al Dirección del Grupo de manera trimestral y colabora con otras funciones del negocio según sea necesario. Provee informes periódicos a la gerencia del riesgo de tasa de interés y los riesgos que surgen de la Reforma de las IBOR.

**Riesgo cambiario**

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

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

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



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo no tenía contratos de opciones y forwards de moneda extranjera para los próximos 12 meses.

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que Grupo GICSA realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, la moneda funcional de Grupo GICSA, que es el peso mexicano. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de Grupo GICSA, incluyendo 33.4% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 25.3% de su deuda a largo plazo (36.8% y 23.3% respectivamente para 2020), están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de Grupo GICSA considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activos	\$ 16,581	18,884
Pasivos	(367,899)	(334,606)
Posición neta corta	\$ (351,318)	(315,722)

**Análisis de sensibilidad al riesgo de tipo de cambio**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Dls tipo de cambio aumento 7%	\$ 506,195	440,877
Dls tipo de cambio disminución 7%	(506,195)	(440,877)

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

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y a la fecha de emisión son los siguientes:



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

<b>Tipo de cambio</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Fecha de emisión</b>
Dólares estadounidenses	\$ 20.5835	19.9487	20

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

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

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

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$71,195 al 31 de diciembre de 2021 (171,328 al 31 de diciembre de 2020).

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente Dlls. \$54,175 al 31 de diciembre de 2021 (4,712 al 31 de diciembre de 2020).

**Instrumentos utilizados por el Grupo**

Los Swaps actualmente disponibles cubren la totalidad de la deuda variable pendiente de pago en Pesos, Dólares y UDI's. Las tasas de interés fijas de los Swaps oscilan entre el 7.08% y el 10.95% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 1.53% y 2.66% (en 2020 6.89% y el 8.06% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 1.53% y 2.66%) y las tasas variables de los préstamos en 2021 se sitúan entre el 4.47% y el 5.22% más una sobretasa que oscila entre el 2% y el 8% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 0.10% y 0.15% más una sobretasa que oscila entre el 2.25% y el 2.35% en ambos casos por encima de la tasa bancaria promedio que al final del periodo fue de 7.5% para préstamos en pesos mexicanos, y 0.12% para los préstamos en moneda extranjera (5.71% para préstamos en pesos mexicanos, y 0.52% para los préstamos en moneda extranjera en 2020).



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

**Sensibilidad sobre la tasa de interés**

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

	<b>Impacto a resultados</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tasas de interés - aumento en 3%	965,433	883,904
Tasas de interés - disminución en 3%	(965,433)	(883,904)

**— Riesgo de crédito**

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

**Administración de riesgos de crédito**

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

***Deudores comerciales - Evaluación de pérdidas crediticias esperadas para clientes corporativos***

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

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 89% por clientes corporativos en 2021 (91% en 2020). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 11% está integrado por clientes no corporativos en 2021 (9% en 2020) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$577,819 y \$553,964, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

***Deterioro de activos financieros***

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

***Cuentas por cobrar.***

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

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un periodo de 48 meses antes del 31 de diciembre de 2021, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

2021		Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
<b>Corporativo*</b>						
<b>Tasa de pérdida esperada</b>		<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>10%</b>	<b>30%</b>	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	\$	70,890	50,451	23,276	619,221	763,838
Provisión de pérdida corporativo		709	1,009	2,328	185,766	189,812
<b>No Corporativo</b>						
<b>Tasa de pérdida esperada</b>		<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>50%</b>	<b>80%</b>	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$	8,140	4,351	1,793	76,186	90,470
Provisión por pérdida no corporativo		814	1,088	897	60,949	63,748
Total provisión por pérdida	\$	1,523	2,097	3,225	246,715	253,560
<hr/>						
2020		Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
<b>Corporativo*</b>						
<b>Tasa de pérdida esperada</b>		<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>10%</b>	<b>30%</b>	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	\$	503,239	2,014	(18,216)	399,504	886,541
Provisión de pérdida corporativo		5,032	40	(1,821)	119,851	123,102
<b>No Corporativo</b>						
<b>Tasa de pérdida esperada</b>		<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>50%</b>	<b>80%</b>	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$	12,871	3,040	(3,477)	77,008	89,442
Provisión por pérdida no corporativo		1,287	760	(1,737)	61,606	61,916
Total provisión por pérdida	\$	6,319	800	(3,558)	181,457	185,018

\* Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la Nota 3 (K), de la cual el Grupo ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

**Inflación**

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

Al 31 de diciembre de 2021, todos los contratos de arrendamiento de Grupo GICSA tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple A", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2021 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 82.5%

**— Riesgo de liquidez**

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

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. El Grupo no tiene bonos cotizados con calificación crediticia.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo mantiene depósitos a la vista de \$444,876 y \$778,191; respectivamente. que se espera generen entradas de efectivo para administrar el riesgo de liquidez. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 6) sobre la base de los flujos de efectivo esperados. Esto se lleva a cabo generalmente a nivel local en las empresas operativas del Grupo de acuerdo con la práctica y los límites establecidos por el Grupo. Estos límites varían según la ubicación para tener en cuenta la liquidez del mercado en el que la entidad opera. Además, la política de administración de liquidez del Grupo implica proyectar los flujos de efectivo en las principales monedas y considerar el nivel de activos líquidos necesarios para satisfacerlos, monitorear los coeficientes de liquidez del estado de situación financiera con los requerimientos regulatorios internos y externos y mantener los planes de financiamiento de deuda

*Acuerdos de financiamiento*

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tuvo acceso a una línea de crédito no utilizada al final del periodo de reporte por un importe de \$ 845,378.

Durante el ejercicio 2020, el Grupo no mantuvo líneas de crédito sin utilizar.

*Vencimientos de pasivos financieros*

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

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

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

**Al 31 de diciembre de 2021**

<b>Vencimiento Contractuales de pasivos financieros</b>	<b>Menos de 6 meses</b>	<b>Entre 6 y 12 meses</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total de flujos de efectivo contractuales</b>	<b>Valor en libros (activo/pasivo)</b>
Proveedores	\$ 602,529	-	-	-	-	602,529	602,529
Préstamos bancarios	534,636	996,824	1,729,498	5,682,860	15,454,146	24,397,964	19,246,917
Certificados bursátiles	3,124,905	1,189,387	1,403,207	6,909,557	-	12,627,056	9,730,133
Pasivos por arrendamientos	40,369	40,368	82,041	260,526	2,772,086	3,195,390	999,799
Instrumentos financieros derivados	28,976	-	-	-	-	28,976	28,976
Partes relacionadas	-	117,084	-	-	-	117,084	117,084
<b>Total</b>	<b>\$ 4,331,415</b>	<b>2,343,663</b>	<b>3,214,746</b>	<b>12,852,943</b>	<b>18,226,232</b>	<b>40,968,999</b>	<b>30,725,438</b>





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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**Al 31 de diciembre de 2020**

<b>Vencimiento Contractuales de pasivos financieros</b>	<b>Menos de 6 meses</b>	<b>Entre 6 y 12 meses</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total de flujos de efectivo contractuales</b>	<b>Valor en libros (activo/pasivo)</b>
Proveedores	\$ 747,667					747,667	747,667
Préstamos bancarios	1,074,417	903,316	7,151,490	5,831,616	12,608,030	27,568,869	18,111,970
Certificados bursátiles	316,324	1,418,175	7,368,322	2,491,348	-	11,594,169	8,803,413
Pasivos por arrendamientos	39,233	39,233	79,714	251,127	2,837,265	3,246,572	964,361
Instrumentos financieros derivados	27,702	181,027	158,259	-	-	366,988	366,988
Partes relacionadas	-	117,084	-	-	-	117,084	117,084
<b>Total</b>	<b>\$ 2,205,343</b>	<b>2,658,835</b>	<b>14,757,785</b>	<b>8,574,091</b>	<b>15,445,295</b>	<b>43,641,349</b>	<b>29,111,483</b>

**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 del Grupo 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.

Durante 2021 y 2020, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

Durante 2021 y 2020, conforme a los objetivos establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50% y se logró mantener la misma calificación crediticia corporativa que en 2020. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestra a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Deuda total	28,977,050	26,838,926
Total de activos	75,726,135	73,473,185
Razón financiera de apalancamiento	38.27%	36.53%

Compromisos financieros de los préstamos "covenants"

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

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

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

**Mediciones reconocidas a valor razonable**

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

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

La siguiente tabla presenta los (activos)/pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Activos (pasivos) financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	2021	2020		
Swaps de tasa interés forward	\$ 28,976	\$ 363,015	Pasivos (netos)	Nivel 2 Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

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

## Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

**(18) Capital contable:**

Al 31 de diciembre de 2021, el capital contable del Grupo se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

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

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

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

	<b>Número de acciones</b>	<b>Capital social</b>	<b>Utilidades acumuladas</b>	<b>Importe recompra de acciones</b>
Saldos al 1 de enero de 2020	(32,803)	\$ (3,255)	(277,516)	(280,771)
Movimientos:				
Compras	(265)	-	(1,681)	(1,681)
Ventas	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(33,068)	(3,255)	(279,197)	(282,452)
Movimientos:				
Compras	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(33,068)	(3,255)	(279,197)	(282,452)

Consideraciones generales sobre el capital contable.

- Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.
- La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuenta de capital de aportación	\$ 13,809,122	13,182,076
Cuenta de utilidad fiscal neta	1,278,849	1,191,976

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

<b>2021</b>							
<b>Momento del reconocimiento de ingresos:</b>	<b>Arrendamiento y premios</b>	<b>Ingreso por mantenimiento y publicidad</b>	<b>Servicios de inmuebles propios</b>	<b>Servicios Inmobiliarios</b>	<b>Ejecución de obra a terceros</b>	<b>Venta de unidades residenciales</b>	
En un punto en el tiempo	\$ -	-	-	-	-	-	22,500
A través del tiempo	2,839,386	533,239	254,407	24,037	14,818		177,867
	\$ 2,839,386	533,239	254,407	24,037	14,818		200,367

<b>2020</b>							
<b>Momento del reconocimiento de ingresos:</b>	<b>Arrendamiento y premios</b>	<b>Ingreso por mantenimiento y publicidad</b>	<b>Servicios de inmuebles propios</b>	<b>Servicios Inmobiliarios</b>	<b>Ejecución de obra a terceros</b>	<b>Venta de unidades residenciales</b>	
En un punto en el tiempo	\$ -	-	-	-	-	-	-
A través del tiempo	3,421,319	584,346	198,851	24,086	32,337		238,825
	\$ 3,421,319	584,346	198,851	24,086	32,337		238,825

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

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Menor de 1 año	\$ 3,239,599	3,086,068
Mayor de 1 año y menos de 3	\$ 4,154,125	3,992,221
Mayor de 3 y menos de 5 años	\$ 3,274,703	3,183,358

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 84% y 89% al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 89% y 83%, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2021 y 2020, cuenta con una ocupación promedio por año del 82% y 85%, respectivamente.

*(b) Saldos de contrato*

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

	Notas	2021	2020
Cuentas por cobrar a clientes		\$ 1,066,493	1,246,886
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	(i)	-	78,000

*(c) Ingresos por ventas de unidades inmobiliarias*

El desarrollo inmobiliario estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 106 unidades residenciales.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los ingresos y costos se reconocieron como sigue:

	2021	2020
Costos de unidades residenciales	\$ 351,101	237,849
Utilidad estimada	(150,735)	(5,731)
Ingresos reconocidos	200,366	232,118
Anticipos de unidades residenciales	(200,366)	(232,118)
Activos del contrato	\$ -	-

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

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



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

## Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pasivo por contrato (Nota 15)	\$	1,016,127	722,125

**(20) Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Costos de desarrollo inmobiliario	\$	14,576	33,083
Costo de venta de inmuebles		244,330	237,850
Deterioro reserva territorial		106,771	146,116
Total costos:	\$	365,677	417,049
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$	6,550	6,136
Mantenimiento		1,346	2,144
Electricidad		718	825
Seguridad		432	616
Total gastos por operación de inmuebles	\$	9,046	9,721
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$	284,744	326,361
Electricidad		130,963	115,601
Predial		124,174	105,900
Mantenimiento		60,242	78,508
Seguros		50,982	46,394
Seguridad		38,124	55,414
Limpieza		32,160	38,938
Agua		28,616	26,942
Publicidad		15,748	17,029
Total gastos por operación de inmuebles propios:	\$	765,753	811,087
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$	258,084	290,930
Seguridad		1,153	1,473
Limpieza		832	1,002
Mantenimiento		1,035	906
Total gastos por servicios de administración:	\$	261,104	294,311
Depreciaciones	\$	112,044	103,789
Amortizaciones		41,497	54,592
Total depreciaciones y amortizaciones:	\$	153,541	158,381
Perdidas crediticias esperadas	\$	68,542	80,063
Cancelación de cuentas por cobrar		173,128	-
Total pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar	\$	241,670	80,063





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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Otros gastos	\$ 243,693	99,935
Deterioro de proyectos	58,835	-
Pérdida por venta de propiedades de inversión	335,478	-
Total otros gastos - ingresos	\$ 638,006	99,935
Total de gastos:	\$ 2,069,120	1,453,498
Total de costos y gastos	\$ 2,434,797	1,870,547

**(21) Arrendamientos****A) Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)**

El Grupo tiene contratos de arrendamiento de 3 terrenos al 31 de diciembre de 2021. Estos contratos tienen diferentes períodos de vencimiento: desde 33 a 40 años.

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

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

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

**i. Activos por derecho de uso.**

	<b>Terrenos</b>
Saldo al 31 de diciembre 2019	\$ 944,808
Cargo por depreciación del año	(76,389)
Cambio en el valor razonable de derechos de uso de propiedades de inversión	27,266
Saldo al 31 de diciembre 2020	\$ 895,685
Cargo por depreciación del año	(19,214)
Cambio en el valor razonable de derechos de uso de propiedades de inversión	-
Saldo al 31 de diciembre 2021	\$ 876,471



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

<b>ii. Importes reconocidos en resultados.</b>	<b>Terrenos</b>	
<b>2021 - Arrendamiento bajo la NIIF 16</b>		
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$	86,693
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor		28,317
<b>2020 - Arrendamiento bajo la NIIF 16</b>		
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$	55,464
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor		21,595
<b>iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo</b>		
<b>2021</b>		
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$	111,947
<b>iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo</b>		
<b>2020</b>		
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$	45,063

**iv. Opciones de ampliación**

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

**B) Arrendamientos como arrendador**

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**C) Acreedores por contrato de arrendamiento**

Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$	964,361
Pagos de deuda		(111,947)
Fluctuación cambiaria		28,318
Cambio en el valor razonable de obligaciones de arrendamiento de propiedades de inversión		-
Intereses devengados		119,067
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$	999,799
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(80,737)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	\$	919,062
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	\$	953,960
Pagos de deuda		(45,063)
Fluctuación cambiaria		-
Cambio en el valor razonable de obligaciones de arrendamiento de propiedades de inversión		-
Intereses devengados		55,464
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$	964,361
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(78,445)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	\$	885,916

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

Año	Monto
2022	\$ 80,737
2023	82,041
2024	85,453
2025	86,830
2026 en adelante	2,814,031
Total	\$ 3,149,092



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(22) Ingresos y (costos) financieros**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingresos financieros:		
Ingresos por interés de depósitos bancarios	\$ 165,322	736,749
<b>Ingresos financieros</b>	<b>165,322</b>	<b>736,749</b>
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios <sup>(1)</sup>	(2,462,188)	(2,607,173)
Efecto de valuación de instrumentos	289,437	(150,195)
Pérdida en cambios	(554,726)	(498,868)
<b>Gastos financieros</b>	<b>(2,727,477)</b>	<b>(3,256,236)</b>
<b>Gastos financieros netos</b>	<b>\$ (2,562,155)</b>	<b>(2,519,487)</b>

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 se capitalizaron intereses por \$748,693 (\$558,146 en propiedades de inversión y \$190,547, en inventarios inmobiliarios) y \$847,931 (\$617,115 en propiedades de inversión y \$230,816, en inventarios inmobiliarios); respectivamente. Notas 9 y 8.

La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2021 y 2020, fue de 7.47% y 7.60%; respectivamente.

Durante los primeros meses de 2022, como parte de los acuerdos con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, el Consejo de Administración aprobó poner a la venta los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y la Isla Acapulco, como garantía de pago. Consecuentemente, a partir del año 2022, cesará la capitalización de los intereses en estos proyectos.

**(23) Impuesto a la utilidad:**

El (beneficio) gasto por impuesto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integra como se muestra a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
ISR Sobre la Base Fiscal	88,703	128,739
ISR Diferido	\$ (204,875)	129,264
	<b>165,322</b>	<b>736,749</b>

El (beneficio) gasto por impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan en la hoja siguiente.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
(Beneficio) gasto "esperado"	\$	(56,728)	169,389
(Reducción) incremento resultante de:			
Efecto fiscal de la inflación, neto		(143,917)	30,974
Gastos no deducibles		96,232	67,975
Método de participación de asociadas y subsidiarias y otros		(11,759)	(10,334)
<b>(Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad</b>	<b>\$</b>	<b>(116,172)</b>	<b>258,004</b>

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

		<b>2021</b>	<b>Reconocimiento en resultados</b>	<b>2020</b>
<b>Activos diferidos:</b>				
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	\$	675,856	(50,310)	726,166
Derechos de uso de arrendamiento, neto		29,550	18,624	10,926
Inmuebles maquinaria y equipo		(1,087)	(1,439)	352
Pérdidas fiscales por amortizar		2,453,259	307,966	2,145,293
Activos diferidos		3,157,578	274,841	2,882,737
<b>Pasivos diferidos:</b>				
Propiedades de inversión		(10,150,223)	(258,171)	(9,892,054)
Pagos anticipados		(276,846)	188,205	(465,051)
Pasivo diferido		(10,427,069)	(69,966)	(10,357,105)
<b>Pasivos diferidos, netos</b>	<b>\$</b>	<b>(7,269,491)</b>	<b>204,875</b>	<b>(7,474,368)</b>

		<b>2020</b>	<b>Reconocimiento en resultados</b>	<b>2019</b>
<b>Activos diferidos:</b>				
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	\$	726,166	477,506	248,660
Derechos de uso de arrendamiento, neto		10,926	8,180	2,746
Inmuebles maquinaria y equipo		352	(110)	462
Pérdidas fiscales por amortizar		2,145,293	418,381	1,726,912
Activos diferidos		3,882,737	903,957	1,987,780
<b>Pasivos diferidos:</b>				
Propiedades de inversión		(9,892,054)	(1,154,717)	(8,737,337)
Pagos anticipados		(465,051)	121,496	(586,547)
Pasivo diferido		(10,357,105)	(1,033,221)	(9,323,884)
<b>Pasivos diferidos, netos</b>	<b>\$</b>	<b>(7,474,368)</b>	<b>(129,264)</b>	<b>(7,345,104)</b>



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$8,878,863 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2012	\$ 115,495	2022
2013	20,333	2023
2015	14,323	2025
2016	226,832	2026
2017	1,385,146	2027
2018	1,568,387	2028
2019	2,925,384	2029
2020	1,197,703	2030
2021	1,425,260	2031
Total	\$ <u>8,878,863</u>	

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

El Grupo considera que la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos y los ingresos futuros proyectados serán gravables al realizar esta evaluación. Por lo tanto, no considera una reserva para activos diferidos al 31 de diciembre de 2021.

- a) El ISR por pagar a largo plazo proviene de la aportación de propiedades de inversión a Fibra Uno. La materialización de este impuesto se da cuando las propiedades son vendidas a un tercero o cuando se enajenan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. Durante 2021, el Grupo efectuó un pago de \$10,363, derivado una solicitud de ajuste de este pasivo por parte del SAT.

**Pasivos fiscales inciertos**

- b) El Grupo no ha reconocido un pasivo por impuestos diferidos relativo a las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, reconocidas por el método de participación, en años anteriores, ya que actualmente no espera que esas utilidades no distribuidas se reviertan y sean gravables en el futuro cercano. Este pasivo diferido se reconocerá cuando el Grupo estime que recibirá dichas utilidades no distribuidas y sean gravables.

El Grupo considera que sus provisiones para pasivos fiscales son adecuadas para todos los años fiscales abiertos con base en su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de las leyes fiscales y la experiencia previa.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(24) Pérdida básica y diluida:**

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

	<b>Año que termino el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ (51,828)	129,476
Promedio ponderado de acciones en circulación	1,500,123	1,500,123
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	\$ (35)	86

**(25) Contingencias y compromisos:**

Contingencias:

- a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.
- b) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.
- c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

**(26) Eventos subsecuentes:**

- i. El 14 de febrero de 2022, el Grupo alcanzó un acuerdo con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 16U y GICSA 18U, en la que se aprobaron los siguientes acuerdos:
  - GICSA 16U. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 7 años, hasta el 16 de octubre de 2030. La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, así como el 50% de los intereses del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- GICSA 18U. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 3 años, hasta el 13 de noviembre de 2028. La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, el 50% de los intereses durante del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022.
  
- Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:
  - a) Obligaciones de hacer:
    - Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión.
    - Que el importe de la deuda pendiente de pago no exceda el valor de los activos (activos totales gravados).
  
  - b) Obligaciones de no hacer:
    - Razón de cobertura de intereses consolidada.
    - Ventas de activos.
    - Limitaciones en el nivel de endeudamiento.
    - Nuevas emisiones de certificados bursátiles.
    - Limitaciones respecto de deuda garantizada.
  
- ii. Con fecha 23 de marzo de 2022, el Grupo informó que se lograron negociaciones con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, en las que se establecieron los siguientes términos y condiciones:
  - GICSA 15. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 1 de diciembre de 2027. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022.
  
  - GICSA 17. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 8 de diciembre de 2028. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022.





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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- GICSA 19. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 24 de marzo de 2027. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. Adicionalmente, la Emisora pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022.
  
- Se eliminaron las obligaciones de hacer y no hacer:
  - a) Obligaciones de hacer:
    - Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión
  
  - b) Obligaciones de no hacer:
    - Razón de cobertura de intereses consolidada.
    - Limitaciones en el nivel de endeudamiento.
    - Nuevas emisiones de certificados bursátiles.
    - Limitaciones respecto de deuda garantizada.
  
- Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:
  - a) En el caso de que el Grupo o sus subsidiarias enajene los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y la Isla Acapulco (Activos Designados) , y como contraprestación reciba efectivo o equivalentes de efectivo, se deberá llevar a cabo una amortización del adeudo de los certificados bursátiles.
  
  - b) No pagar, ni decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los certificados bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.
  
  - c) No disminuir el capital social en más del 10%
  
  - d) GICSA se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, Deuda adicional, con excepción de:
    - Deuda entre el Grupo y sus subsidiarias o entre éstas.
    - **Deuda de GICSA contratada para financiar el capital de trabajo y otras necesidades operativas del Grupo, por un monto total que, en cualquier momento y de manera agregada, no exceda de \$20 millones de dólares.**
    - Deuda a cargo de cualquiera de las subsidiarias de GICSA (salvo aquellas propietarias de los Activos Designados) que en ningún caso esté garantizada directa o indirectamente por el Grupo.
    - Obligaciones de cobertura y derivados contratados por GICSA y sus subsidiarias, siempre que sean dentro del curso ordinario de los negocios y no con fines especulativos.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- iii. Con fecha 22 de abril de 2022 el Grupo concreto un acuerdo de venta del Parque Corporativo Lomas Altas, activo destinado al uso de oficinas por \$1,324 millones de pesos; recursos que servirán para mejorar el perfil de endeudamiento del Grupo.
- iv. Tras la reciente crisis geopolítica en Europa del Este, el 21 de febrero de 2022, la Federación Rusa reconoció la independencia de las regiones separatistas ucranianas de Donetsk y Lugansk en la región de Donas. Al día siguiente, el Consejo Federal de Rusia autorizó el uso de la fuerza militar en el extranjero, lo que desencadenó una invasión de Ucrania por parte de las Fuerzas Armadas rusas el 24 de febrero de 2022.

La invasión fue ampliamente condenada internacionalmente y se impusieron varias sanciones contra Rusia y Bielorrusia. Como resultado, los mercados globales reaccionaron negativamente, en medio de preocupaciones globales sobre el suministro de materias primas.

El Grupo está evaluando estrategias para mitigar posibles efectos derivado de dicho conflicto.

