

**Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**  
Estados financieros consolidados condensados  
(no auditados)  
31 de diciembre de 2024 y 2023

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

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Estados consolidados condados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023	3
Estados consolidados condados de resultados por el período de tres meses del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente	4
Estados consolidados condados de resultados por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023	5
Estados consolidados condados de cambios en el capital contable al 31 de diciembre de 2024 y 2023	6
Estados consolidados condados de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023	7
Notas a los estados financieros consolidados condados	8

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

## Estados consolidados condensados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023  
(En miles de pesos)

	2024 (No auditado)	2023
<b>Activo</b>		
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	400,709	393,177
Efectivo restringido	115,797	236,612
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,000,533	700,918
Descuentos por amortizar contingencia	67,657	121,254
Inventarios inmobiliarios	614,240	1,264,582
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	2,488,466	2,391,817
Anticipos para desarrollo de proyectos	178,542	338,814
Partes relacionadas por cobrar	720,212	807,073
<b>Total activo circulante</b>	<b>5,586,156</b>	<b>6,254,247</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Efectivo restringido	373,732	431,117
Inventarios inmobiliarios	-	2,808,302
Propiedades de inversión	66,782,324	63,646,222
Anticipos para desarrollo de proyectos	-	215,770
Mobiliario, equipos y transporte	431,532	484,604
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	657,047	630,026
Impuesto a la utilidad diferidos	2,551,030	2,551,030
Derechos de uso de terrenos	499,559	642,342
Pagos anticipados y otros activos	197,210	181,380
<b>Total activo no circulante</b>	<b>71,492,434</b>	<b>71,492,434</b>
<b>Total del activo</b>	<b>77,078,590</b>	<b>77,845,040</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Anticipos de seguros	-	97,014
Proveedores	542,196	490,545
Provisiones	748,973	-
Porción circulante de préstamos bancarios	1,121,849	782,062
Porción circulante de certificados bursátiles	12,937	116,253
Porción circulante de depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	1,284,053	1,538,321
Partes relacionadas por pagar	161,225	126,434
Pasivos arrendamiento	74,034	80,511
Impuesto por pagar	1,905,606	1,792,157
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>5,850,873</b>	<b>5,023,297</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>		
Préstamos bancarios a largo plazo	20,162,049	16,337,831
Certificados bursátiles a largo plazo	3,432,700	10,345,124
Provisión de beneficios a los empleados	57,789	38,446
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	797,951	870,148
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	886,029	853,746
Impuesto a la utilidad causados a largo plazo	509,208	509,208
Impuesto a la utilidad diferidos	11,264,505	10,887,057
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>37,110,231</b>	<b>39,841,560</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>42,961,104</b>	<b>44,864,857</b>
<b>Capital contable</b>		
Capital social	636,605	636,605
Recompra de acciones	(282,452)	(282,452)
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas	18,554,988	17,798,631
Capital contable de la participación controladora	<b>28,504,808</b>	<b>27,748,451</b>
Participación no controladora	5,612,678	5,231,732
<b>Total del capital contable</b>	<b>34,117,486</b>	<b>32,980,183</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>77,078,590</b>	<b>77,845,040</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados

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

## Estados consolidados condensados de resultados

Por el período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente  
(En miles de pesos)

	2024 (No auditado)	2023 (No auditado)
<b>Ingresos por:</b>		
Arrendamiento y premios, neto	962,474	880,601
Mantenimiento y publicidad, neto	169,845	154,045
Servicios de inmuebles propios	139,312	134,206
Servicios inmobiliarios	1,213	4,214
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(13,914)	(31,647)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(439)	(713)
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,258,491</b>	<b>1,140,706</b>
Ejecución de obra terceros	4,825	9
Ingresos por venta de unidades residenciales	243,123	227,253
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>247,948</b>	<b>227,262</b>
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,506,439</b>	<b>1,367,968</b>
<b>Costos por:</b>		
Obra de terceros	(22,841)	138
Venta de unidades residenciales	(215,124)	(336,738)
<b>Total de costos</b>	<b>(237,965)</b>	<b>(336,600)</b>
<b>Gastos por:</b>		
Administración de inmuebles	61	(1,731)
Operación de inmuebles	(359,962)	(329,759)
Servicios administrativos	(94,238)	(97,155)
Pérdidas crediticias esperadas	(32,177)	(63,884)
Amortización y depreciación	(26,284)	(25,280)
Otros ingresos (gastos), netos	456,538	(60,919)
<b>Total de gastos</b>	<b>(56,062)</b>	<b>(578,728)</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(294,027)</b>	<b>(915,328)</b>
<b>Utilidad del período antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas</b>	<b>1,212,412</b>	<b>452,640</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	141,740	602,195
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas y negocio conjunto bajo el método de participación	30,312	7,221
<b>Utilidad de operación del período</b>	<b>1,384,464</b>	<b>1,062,056</b>
Ingresos financieros	22,225	30,168
Gastos financieros	(761,853)	(791,307)
Efecto cambiario neto	(157,201)	224,458
<b>Costos financieros, neto</b>	<b>(896,829)</b>	<b>(536,681)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad del período</b>	<b>487,635</b>	<b>525,375</b>
Impuestos a la utilidad	(148,828)	455,944
<b>Utilidad neta consolidada del período</b>	<b>636,463</b>	<b>69,431</b>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del período atribuible a:		
Participación controladora	559,500	(35,375)
Participación no controladora	76,963	104,806
	<b>636,463</b>	<b>69,431</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados

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

## Estados consolidados condensados de resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023  
(En miles de pesos)

	2024 (No auditado)	2023
<b>Ingresos por:</b>		
Arrendamiento y premios	3,733,224	3,508,577
Mantenimiento y publicidad	658,725	618,659
Servicios de inmuebles propios	530,400	459,829
Servicios inmobiliarios	11,455	15,286
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(75,983)	(167,527)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(2,146)	(3,201)
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>4,855,675</b>	<b>4,431,623</b>
Ejecución de obra terceros	71,855	4,965
Ingresos por venta de unidades residenciales	579,694	574,418
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>651,549</b>	<b>579,383</b>
<b>Total de ingresos</b>	<b>5,507,224</b>	<b>5,011,006</b>
<b>Costos por:</b>		
Obra de terceros	(76,737)	(4,819)
Venta de unidades residenciales	(538,725)	(634,230)
<b>Total de costos</b>	<b>(615,462)</b>	<b>(634,049)</b>
<b>Gastos por:</b>		
Administración de inmuebles	(3,311)	(6,011)
Operación de inmuebles	(1,242,368)	(1,116,575)
Servicios administrativos	(270,816)	(262,452)
Pérdidas crediticias esperadas	(32,177)	(63,884)
Amortización y depreciación	(104,523)	(102,004)
Otros ingresos (gastos), netos	515,530	(95,097)
<b>Total de gastos</b>	<b>(1,137,665)</b>	<b>(1,646,023)</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(1,753,127)</b>	<b>(2,285,072)</b>
<b>Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas</b>	<b>3,754,097</b>	<b>2,725,934</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	1,616,786	2,368,404
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	63,452	45,679
<b>Utilidad de operación</b>	<b>5,434,335</b>	<b>5,140,017</b>
Ingresos financieros	108,033	143,837
Gastos financieros	(3,139,003)	(2,915,862)
Efecto cambiario, neto	(1,078,332)	854,450
<b>Costos financieros, neto</b>	<b>(4,109,302)</b>	<b>(1,917,575)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,325,033</b>	<b>3,222,442</b>
Impuestos a la utilidad	442,051	1,124,361
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>882,982</b>	<b>2,098,081</b>
Utilidad neta consolidada atribuible a:		
Participación controladora	756,357	1,641,325
Participación no controladora	126,625	456,756
	<b>882,982</b>	<b>2,098,081</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados

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

## Estados consolidados condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023  
(En miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Recompra de acciones</u>	<u>Prima en suscripción acciones</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total participación controladora</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total capital contable</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	\$ 26,107,126	4,686,647	\$ 30,793,773
Disminución en participación minoritaria	-	-	-	-	-	(80,626)	(80,626)
Aportación al Fideicomiso Palmas	-	-	-	-	-	168,955	168,955
Total de transacciones entre accionistas	636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,774,976	30,882,102
Utilidad neta del año	-	-	-	1,641,325	1,641,325	456,756	2,098,081
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,231,732	32,980,183
Decreto de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	(205,000)	(205,000)
Aportación al Fideicomiso CIB/4246	-	-	-	-	-	459,321	459,321
Total de transacciones entre accionistas	636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,486,053	33,234,504
Utilidad neta (no auditado)	-	-	-	756,357	756,357	126,625	882,982
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ <u>636,605</u>	<u>(282,452)</u>	<u>9,595,667</u>	<u>18,554,988</u>	<u>\$ 28,504,808</u>	<u>5,612,678</u>	<u>\$ 34,117,486</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados

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

## Estados consolidados condensados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023  
(En miles de pesos)

	2024 (No auditado)	2023
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,325,033	3,222,442
Ajustes por:		
Pérdida crediticia esperada	32,177	63,884
Nivelación de ingresos por activos de contrato por rentas	53,597	31,847
Ganancia por valuación en propiedades de inversión y derechos de uso	(1,616,786)	(2,368,404)
Depreciación	70,807	70,234
Costo neto del periodo por beneficio a empleados	19,343	7,335
Participación en los resultados de compañía asociada y negocio conjunto	(63,452)	(45,679)
Utilidad realizada en instrumentos financieros derivados	-	4,165
Utilidad por intercambio de activos	(265,331)	-
Pérdida por traspaso de derechos de uso por arrendamiento	6,870	-
Pérdida por venta de proyectos	-	391,000
Pérdida por baja de mobiliario y equipo	20,717	-
Amortización de premios	(5,824)	(6,425)
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	960,265	(895,634)
Intereses ganados	(108,033)	(143,837)
Gastos por intereses	3,139,003	3,057,518
<b>Subtotal</b>	<b>3,568,386</b>	<b>3,388,446</b>
Cuentas y documentos por cobrar neto	(331,792)	109,680
Impuestos por recuperar	(96,649)	69,881
Impuestos por pagar	117,312	339,686
Inventarios inmobiliarios	(721,913)	(356,694)
Anticipo para desarrollo de proyectos	160,272	(65,956)
Proveedores	51,651	41,464
Provisiones	748,973	-
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	171,339	(155,546)
<b>Efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>3,667,579</b>	<b>3,370,961</b>
Impuestos a la utilidad pagados	(68,466)	(148,039)
<b>Flujos netos de actividades de operación</b>	<b>3,599,113</b>	<b>3,222,922</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Anticipo para desarrollo de propiedades de inversión	215,770	110,656
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(109,469)	(144,152)
Préstamos cobrados de partes relacionadas	23,519	9,477
Intereses cobrados	108,033	143,837
Adquisiciones, construcciones en procesos de propiedades de inversión y anticipos para desarrollo de proyectos	(1,519,316)	(1,598,898)
Adiciones de mobiliario y equipo	(23,231)	(28,273)
Ingresos por ventas de activo fijo	3,993	391,000
Inversión en acciones en asociadas	-	452,419
Remanentes recibidos de inversión en acciones de asociadas	36,431	34,917
Anticipo de seguros	(97,014)	97,014
Aportaciones en las inversiones	-	(2,443)
Contraprestación transferida por adquisición de derechos fideicomisarios	-	(24,810)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(1,361,284)</b>	<b>(559,256)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Obtención de préstamos bancarios	5,488,470	93,609
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	(5,440,912)	(949,031)
Intereses pagados de préstamos bancarios	(1,989,282)	(1,963,202)
Intereses y gastos de disposición pagados de CEBURES	(502,743)	(340,511)
Pagos de pasivos por arrendamiento	(51,318)	(79,725)
Efectivo restringido	178,200	91,585
Obtención de préstamos con partes relacionadas	2,602	9,350
Aportación del interés no controlador	71,821	168,955
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(2,243,162)</b>	<b>(2,968,970)</b>
<b>Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(5,333)</b>	<b>(305,304)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>393,177</b>	<b>712,607</b>
Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio	12,865	(15,245)
Efectivo proveniente de la adquisición de Palmas	-	1,119
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>400,709</b>	<b>393,177</b>

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023  
(Cifras en miles de pesos)

### Nota 1 - Información del Grupo 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.

### Eventos relevantes

a) Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo realizó las siguientes operaciones:

- i. Como resultado de los acuerdos alcanzados en la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles con clave de pizarra “GICSA 18U” el 7 de octubre de 2024, en la cual se aprobó la amortización anticipada de 3,250,000 títulos en circulación, el 9 de diciembre de 2024 se formalizó un crédito con Nacional Financiera por \$3,000,000, con una tasa de interés fija mensual del 11.81% con vencimiento el 30 de noviembre de 2040. Los recursos obtenidos fueron destinados al pago de los certificados por un monto total de \$2,946,401, lo que permitió la liberación de las garantías asociadas a la emisión, que consistían en el activo en proceso de terminación del proyecto residencial Cero5Cien.
- ii. En virtud de los acuerdos adoptados en la asamblea del 7 de octubre de 2024 con los tenedores de los certificados bursátiles “GICSA 16U”, el 18 de diciembre de 2024, D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V. (“DIM”) y Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, en su calidad de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles “GICSA 18U”, acordaron modificar y reexpresar el Contrato de Fideicomiso F/3766 para liberar el pago de los certificados bursátiles a GICSA, a cambio de las 38 unidades disponibles del proyecto residencial Cero5Cien, ubicado en Avenida Las Palmas, Santa Fe, así como de los bienes y activos relacionados con dicho proyecto. Esta transacción generó una ganancia, la cual fue reconocida como ingreso por un monto de \$265,331.
- iii. El 26 de noviembre de 2024 se formalizó el convenio de inversión y asociación del Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 (“Fideicomiso”), para la construcción, administración y comercialización del Centro Comercial Galerías Metepec II (“Galerías Metepec II”). Este acuerdo fue firmado entre Cabi Metepec, S.A.P.I. de C.V. (“Cabi Metepec”), Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S.A. de C.V. (“Liverpool”) y Desarrollos Chac Mool, S.A. de C.V. (“Chac Mool”). Como parte de la formalización, se establecieron los siguientes acuerdos:
  - a) Cabi Metepec actúa como fideicomitente y fideicomisario, siendo titular del 50% de los derechos fideicomisarios y beneficiario en el mismo porcentaje de cualquier bien, activo, derecho o ingreso adquirido por el Fideicomiso. Además, detenta el 50% de los beneficios derivados de la explotación de los inmuebles y del centro comercial, incluyendo su uso, arrendamiento, venta o cualquier otra fuente de ingresos.



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

### Notas a los estados financieros consolidados condensados

- b) Liverpool también es fideicomitente y fideicomisario, titular del 16.794% de los derechos fideicomisarios, lo que le otorga propiedad en dicho porcentaje sobre los inmuebles y el centro comercial, así como beneficios proporcionales sobre los bienes, activos, derechos e ingresos del Fideicomiso. Tras la obtención de la autorización regulatoria, Liverpool adquirirá el 50% de los derechos fideicomisarios mediante cesión, convirtiéndose en propietario del 50% de los inmuebles y del centro comercial, y beneficiario en ese porcentaje de los derechos e ingresos derivados de su explotación.
  - c) Chac Mool es fideicomitente y fideicomisario, titular del 33.206% de los derechos fideicomisarios en una primera etapa. Una vez obtenida la autorización regulatoria correspondiente y realizada la cesión de derechos fideicomisarios, Chac Mool dejará de formar parte del Fideicomiso.
  - d) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuará como Fiduciario y se compromete a cumplir con los fines establecidos en el Fideicomiso conforme a los términos del convenio.
- iv. El 6 de diciembre de 2024, se obtuvo un crédito con Value Arrendadora por \$ 269,828, el cual que devenga intereses mensuales a TIIE 28 días más 7% con vencimiento en diciembre 2026.
  - v. El 30 de agosto de 2024, la Compañía formalizó un contrato de crédito simple con Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V. por \$100,000, el cual paga intereses a una tasa fija TIIE a 28 días mensual más 7.25%, con vencimiento en marzo 2026.
  - vi. El 1 de agosto de 2024, se celebró un contrato de crédito simple con Sofoplus, S.A.P.I. de C.V. (“Sofoplus”), el cual asciende a \$100,000 y con un interés fijo del 18.5%, con vencimiento en agosto 2025.
  - vii. El 27 de junio de 2024 se obtuvo un crédito simple con Sofoplus por \$100,000 y con un interés fijo del 19%, con vencimiento el 29 de junio de 2026.
  - viii. El 24 de enero del 2024, se obtuvo un crédito con MetLife México, por un monto de \$1,930,000, el cual genera intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE 28 días más 2.25%, este contrato tiene vencimiento en febrero del 2029. Los recursos de este crédito se utilizaron para la liquidación del crédito bancario con HSBC México.

b) Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo realizó las siguientes operaciones:

- i. El 25 de octubre de 2023, el huracán Otis (Otis) tocó tierra en el Puerto de Acapulco, estado de Guerrero, donde está localizado el centro comercial del Grupo denominado la Isla Acapulco (La Isla).

La Isla sufrió diversos daños en sus instalaciones, teniendo consecuencias financieras por la suspensión temporal de operaciones del inmueble. El impacto económico resultante consiste a) en el registro del reconocimiento de una minusvalía sobre el valor razonable de la propiedad por \$148,000 pesos y b) el reconocimiento de costos relacionados con el cierre del centro comercial por \$7,000 pesos, lo cual representa un cargo a resultados como cambio en el valor razonable de propiedades de inversión por \$155,000 pesos.

Las propiedades de inversión del Grupo se encuentran aseguradas por un seguro contratado a nivel corporativo, el seguro cubre, en caso de siniestro, hasta valores de reposición nuevo y cubre hasta por un período de 12 meses, el monto de las rentas que los locatarios afectados no cubran con motivo de siniestros. En el caso de La Isla, el monto asegurado es hasta por 54,000 dólares. Los contratos por renta requieren que sus arrendatarios, contraten en lo individual, seguros por daños que pudieran sufrir en sus instalaciones o mercancías, en caso de siniestro.

Derivado de los daños causados por OTIS, a partir del mes de noviembre de 2023, el Grupo dejó de reconocer ingresos por rentas en esta propiedad de inversión, y continuará su reconocimiento cuando La Isla reanude sus operaciones, el período estimado de rehabilitación esperado es de 9 a 12 meses y es similar al período que los clientes incurrirán en reacondicionar los locales por ellos arrendados mediante la gestión de la recuperación de los seguros que ellos tienen contratados.

Durante el mes de diciembre de 2023, el Grupo recibió un anticipo otorgado por parte de la compañía de seguros por \$97,014 pesos, cuyo monto está destinado a cubrir los daños a la propiedad, el cual fue reconocido como un pasivo financiero en el estado consolidado de situación financiera, debido a que el anticipo no especifica que montos corresponden a cubrir la rehabilitación y que montos se destinan a reembolsar rentas

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

que los locatarios afectados dejen de cubrir.

- ii. Con fecha efectiva 1o. de octubre de 2023 GICSA adquirió el 64% de los derechos del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio número 17075-3 (Paseo Palmas). Como resultado de esta transacción, el Grupo adquiere el control de dicho fideicomiso, debido a que a partir de la fecha mencionada se tiene el poder para dirigir actividades relevantes, exposición o derecho a rendimientos variables y vinculación entre poder y rendimientos, por lo que comenzó a consolidar los activos y pasivos del fideicomiso, así como sus resultados en los estados financieros consolidados del Grupo. Esta adquisición requirió de una contraprestación de \$24,800 pesos pagados en efectivo.
- iii. Con fecha efectiva 1o. de julio de 2023, la Compañía concluyó la venta del terreno de Explanada Agua calientes con un tercero por un importe de \$391,000. El monto de la operación fue completado en 4 exhibiciones cuatrimestrales. De los recursos que se reciban en cada exhibición, los anticipos prevén una penalización del 50% en caso de que el interesado, cancele el contrato de compraventa, el 50% de los recursos se destinarán a amortizar anticipadamente y de manera parcial los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19; el 50% de los recursos se mantendrán en un fondo de reserva, que será liberado cuando se realice el último pago por parte del tercero y perfeccione la venta y se haga entrega del inmueble.

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

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

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

Los estados financieros consolidados condensados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 (y en los subsecuentes estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) bajo la NIC 34 y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y swaps de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

#### 2.2. Bases de consolidación

##### 2.2.1. Subsidiarias

Una subsidiaria es una entidad controlada por el Grupo. 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.

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

<u>Subsidiaria</u>	<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa y 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.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Huixquilucan, Estado de México.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S.A.P.I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chac Mool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.	100	100	Proyecto residencial que estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa.
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos
Explanada Puebla, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Puebla
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio Número 17075-3 (Paseo Palmas)	64	-	Desarrollo, arrendamiento y/o venta de oficinas corporativas

### 2.2.2. 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

### 2.2.3. 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.

### 2.2.4. 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.

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

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.

### **2.2.5. 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.

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 adquiriente 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.

### **2.2.6. Transacciones eliminadas en la consolidación**

Los saldos y transacciones intercompañías y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañías 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.

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

### 2.3. Conversión de moneda extranjera

#### a. 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.

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

#### a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### b. Efectivo restringido

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

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

### 2.5. Instrumentos financieros

#### 2.5.1. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos 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.

#### 2.5.2. 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

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

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.

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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 condensados

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.

#### 2.5.3. 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.

##### 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



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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

### **2.5.4 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.

### **2.5.5 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.

### **2.6 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.

El Grupo 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 aún 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.

### **2.7 Mobiliario, equipos y transporte**

#### **2.7.1 Reconocimiento y medición inicial**

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.

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

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

### 2.7.2. Costo subsecuente

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

### 2.7.3. 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:

	<u>Vida útil años</u>
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
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.

### 2.8. 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.

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

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

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

### 2.9. Anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

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.

### 2.10. Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios y servicios pagados por anticipado los cuales se amortizan en el periodo de su vigencia, se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios, y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión

### 2.11. 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 se reembolsan 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.

### 2.12. Deterioro de valor

#### 2.12.1. 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 de 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 y 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 de cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

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.

### 2.13. 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.

### Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

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.

### 2.14. Activos disponibles para su venta

Las propiedades de inversión para su venta se clasifican como disponibles para su venta si su valor en libros será recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos disponibles para su venta) está disponible para su venta inmediata en su condición actual. La administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro del periodo de un año a partir de la fecha de clasificación.

### 2.15. Beneficios a los empleados

#### 2.15.1. Beneficios definidos

Los beneficios al término de la relación laboral, como la prima de antigüedad, se proporcionan 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 periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

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

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

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.

### **2.15.2. 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 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.

### **2.15.3. 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.

### **2.16. 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.

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

### 2.17. 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.

### 2.18. 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

#### 2.18.1 Como arrendatario

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

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

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

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



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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.18.2 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

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

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. 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.

### **2.19. Anticipos de clientes**

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o 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.

### **2.20. Impuestos a la utilidad**

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

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

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

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:

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

- 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, a sociadas y negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y probablemente no serán revertidas en el futuro previsible; y
- las diferencias temporales causadas que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

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

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

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

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.

### 2.21. 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 incrementales 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.

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

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.

### iii. Reserva por recompra de acciones

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

### iv. Prima en suscripción de acciones

La prima en suscripción de acciones representa el sobreprecio pagado para reflejar el valor de mercado de las acciones 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.

## 2.22. 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 -	<p>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.</p> <p>b) Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas. La cobranza de estos</p>	<p>a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento.</p> <p>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.</p> <p>c) Los ingresos por premios se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.</p>

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

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
	<p>ingresos se efectúa normalmente el siguiente mes al que corresponden las ventas reportadas.</p> <p>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.</p> <p>d) Las Concesiones por descuentos COVID 19 a clientes, otorgados durante 2024 y 2023, se consideraron como un contrato de arrendamiento nuevo.</p>	<p>d) Las concesiones por descuentos otorgados a clientes, se consideran como un contrato de arrendamiento nuevo y se calculan en línea recta por el periodo 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 del contrato.</p>
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 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.
vi. 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	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 condensados

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
	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	
<b>Ingresos reconocidos en un punto en el tiempo:</b>		
vii. 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.

### 2.23. 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.

### 2.24. 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 condensados

### 2.25. Utilidad básica y diluida

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

### 2.26. 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 1o. de enero 2025 y períodos subsecuentes. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- Ausencia de Convertibilidad (Enmiendas a la NIC 21)
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a la IFRS 9 y la IFRS 7)
- IFRS 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financiero”
- IFRS 19 “Subsidiarias sin Obligación de Rendir Cuentas: Información a Revelar”

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados en el periodo de su aplicación inicial, por lo tanto, no se han realizado revelaciones sobre las mismas.

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

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

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

#### *Clasificación de derivados*

Los derivados sólo se utilizan con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como 'mantenidos para negociar' para fines contables y se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Se presentan como 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.

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

### 3.1 Riesgo de mercado

#### 3.1.1. Riesgo cambiario

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

El Grupo tiene establecidos procedimientos para administrar el riesgo por tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense. El área encargada de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio es el área de financiamiento quien se encarga de administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras, y por activos y pasivos reconocidos; para hacer frente a la exposición por tipo de cambio el Grupo se asegura que los financiamientos contratados en dólares estadounidenses estén cubiertos con flujos de efectivo generados en la misma moneda asociándolos a proyectos que garanticen la entrada de flujos en dólares. Para el caso de proyectos donde los flujos serán recibidos en pesos mexicanos, los financiamientos son contratados en esta moneda.

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

### 3.2. Riesgo de crédito

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

### 3.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no sea capaz de satisfacer sus requerimientos de fondos. La Administración del Grupo ha establecido políticas, procedimientos y límites de autoridad que rigen la función de Tesorería. La Tesorería prepara semanalmente un flujo de efectivo con el fin de mantener disponible el nivel de efectivo necesario y planificar la inversión de los excedentes. La Tesorería del Grupo tiene la responsabilidad de asegurar la liquidez y de administrar el capital de trabajo con el fin de garantizar los pagos a proveedores y pagos de financiamientos. La mayoría de las inversiones se efectúan en pesos y una mínima parte en dólares estadounidenses.

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

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.



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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

La Administración monitorea el movimiento de los pronósticos de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las líneas de crédito no utilizadas) y el efectivo y equivalentes de efectivo (nota 5) sobre la base de los flujos de efectivo esperados. Esto se lleva a cabo generalmente a nivel local en las empresas operativas del Grupo de acuerdo con la práctica y los límites establecidos por el Grupo. Estos límites varían según la ubicación para tener en cuenta la liquidez del mercado en el que la entidad opera. Además, la política de administración de liquidez del Grupo implica proyectar los flujos de efectivo en las principales monedas y considerar el nivel de activos líquidos necesarios para satisfacerlos, monitorear los coeficientes de liquidez del estado de situación financiera con los requerimientos regulatorios internos y externos y mantener los planes de financiamiento de deuda.

### **3.4. Administración de capital**

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

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

La necesidad de inversión de los accionistas o a través de financiamientos de terceros y/o asociaciones surgen en el momento en que el Grupo analiza la posibilidad de inversión para algún nuevo desarrollo, el análisis y la decisión sobre la conveniencia de la inversión es realizada por el Comité Ejecutivo, que tiene facultades para decidir sobre la posible inversión. En términos generales los proyectos son financiados por capital de instituciones financieras y/o participación de terceros en asociación y a través de inversión de accionistas del Grupo.

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

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

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

La valoración se determina utilizando principalmente proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones de los flujos futuros de efectivo, las cuales están soportadas en los términos de cualquier contrato existente y por la evidencia externa: como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, además del uso de las tasas de descuento que reflejen el mercado actual, así como evaluaciones de la incertidumbre en la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo.

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

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

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

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

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

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

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

### Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en los estados financieros consolidados condensados de situación financiera a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como se muestra a continuación:

	2024 (No auditado)	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 353,220	\$ 286,905
Inversiones a corto plazo	47,489	106,272
	<u>\$ 400,709</u>	<u>\$ 393,177</u>

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

### Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como se muestra a continuación:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	2024 (No auditado)	2023
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 1,293,073	\$ 962,255
Documentos por cobrar	49,141	48,167
	<u>1,342,214</u>	<u>1,010,422</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(341,681)	(309,504)
	<u>\$ 1,000,533</u>	<u>\$ 700,918</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

Saldo inicial	\$ 309,504	\$ 245,621
Incrementos	32,177	63,883
Saldo final	<u>\$ 341,681</u>	<u>\$ 309,504</u>

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.

c. Deterioro y exposición de riesgos

Información sobre el deterioro de clientes y cuentas por cobrar y la exposición del Grupo al riesgo de crédito, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés se pueden encontrar en la Nota 3

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

### Nota 7 - Préstamos bancarios:

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como sigue:

Préstamos bancarios y obligaciones con:	2024 (No auditado)	2023
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.	\$ 8,637,856	8,532,760
Crédito hipotecario por pagar a Nacional Financiera por 3,000,000,000 que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 11.81% con vencimiento en 2040.	2,924,301	-
Crédito hipotecario por pagar a Metlife Co. por \$150 millones de dólares que devenga intereses a SOFR 1M más 3.46448%, con vencimiento en 2026.	2,976,330	2,517,279
Crédito hipotecario por pagar a Metlife Co. por \$115 millones de dólares que devenga intereses a tasa SORF 1M más 2.46%, con vencimientos en 2026.	2,042,548	1,753,213
Crédito hipotecario por pagar a Metlife Co. por \$1,930 millones de pesos que devenga intereses a tasa TIIE 28 días más 2.25%, con vencimientos en 2029.	1,944,239	-
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por \$167,494 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 2.7%, con vencimiento en junio 2036.	1,208,998	1,238,499
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 2028.	585,381	693,788
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 3.5%, con vencimiento en julio 2028.	221,121	249,553
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 3.5%, con vencimiento en julio 2028.	221,121	249,553
Arrendamiento financiero por pagar a Value Arrendadora por \$269,828 que devenga intereses mensuales a TIIE 28 días más 7% con vencimiento en diciembre 2026.	222,097	
Crédito simple por pagar a Ficein, por una línea de crédito de \$100 millones de pesos mexicanos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de TIIE 28 días más 7.25%, con vencimiento en marzo 2026.	100,695	-
Crédito simple por pagar a Sofoplus, por una línea de crédito de \$100 millones de pesos mexicanos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 18.5% anual, con vencimiento en agosto 2025.	99,902	-
Crédito simple por pagar a Sofoplus, por una línea de crédito de \$100 millones de pesos mexicanos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en junio 2026.	99,309	-
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, prepagado en enero de 2024.	-	1,836,998
Crédito simple por pagar al Banco DX3 Credit Fund, por una línea de crédito de \$100 millones de pesos mexicanos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en enero 2024	-	48,250
<b>Total de préstamos bancarios y obligaciones con:</b>	<b>\$ 21,283,898</b>	<b>17,119,893</b>
<b>Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo</b>	<b>(1,121,849)</b>	<b>(782,062)</b>
<b>Deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 20,162,049</b>	<b>16,337,831</b>

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

### Nota 8 - Certificados bursátiles

- 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 TIEE 28 + 305 puntos base.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 19”, aumentando el plazo por 5 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 24 de noviembre de 2027. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

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. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

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, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023

- 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%.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 14 de febrero de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 18U”, aumentando el plazo por 6 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 13 de noviembre de 2028. Así también se aprobó la modificación de UDIS a pesos mexicanos, la permuta de tasa y la capitalización de intereses.

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. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

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, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025.

- El 7 de octubre de 2024 se celebró la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra “GICSA 18U”, en la cual se acordó la amortización anticipada, final y definitiva de la totalidad de los 3,250,000 títulos en circulación. Además, se aprobó la liberación de las garantías asociadas a dicha emisión, las cuales consistían en el activo en proceso de terminación del proyecto residencial Cero 5 Cien. El 18 de diciembre de 2024 se realizó el pago correspondiente de los certificados, por un monto total de \$2,946,401.
- 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 TIEE + 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

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

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.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 17”, aumentando el plazo por 6 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 8 de diciembre de 2028. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

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. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

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, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

- 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.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 14 de febrero de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 16U”, aumentando el plazo por 8 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 16 de octubre de 2030. Así también se aprobó la modificación de UDIS a pesos mexicanos, la permuta de tasa y la capitalización de intereses.

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. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

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, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025.

- El 7 de octubre de 2024 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra “GICSA 16U”, en la cual se acordó que sujeto al pago anticipado del saldo insoluto de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra “GICSA 18U” y la consecuente liberación de garantías, la única fuente de pago serían las 38 unidades disponibles del proyecto Cero5Cien y los recursos derivados de su venta, los cuales serían aportados en Fideicomiso, a cambio de liberar a GICSA de sus obligaciones de pago derivados de los certificados GICSA 16U.
- 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.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 15”, aumentando el plazo por 5 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

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. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

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, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

Como consecuencia 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 los principales covenants, las cuales se mencionan a continuación:

- a) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:
  - i) Obligaciones de hacer
    - Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión
  - ii) Obligaciones de no hacer
    - Razón de cobertura de intereses consolidada.
    - Limitaciones en el nivel de endeudamiento
    - Nuevas emisiones de certificados bursátiles
    - Limitaciones respecto de la deuda garantizada
- b) Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:
  - i) En el caso de que la 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.
  - ii) 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.
  - iii) No disminuir el capital social en más del 10%
  - iv) 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 de la Compañía, 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 condensados

### Nota 9 - Partes relacionadas

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como sigue:

	2024 (No auditado)	2023
<u>Por cobrar:</u>		
Azkg Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V. <sup>(2)</sup>	\$ 298,187	\$ 284,456
Accionistas <sup>(3)</sup>	162,563	132,282
León Kamhagi Cababie	161,232	145,775
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	55,726	55,726
Azkg Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	40,594	53,003
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	-	122,811
Otros	1,910	13,020
	<u>\$ 720,212</u>	<u>\$ 807,073</u>
<u>Por pagar:</u>		
E Group Holding S.A de C.V. <sup>(4)</sup>	\$ 128,901	\$ 126,299
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V.	32,189	-
ADA Controladora, S.A.P.I. de C.V	68	68
Otros	67	67
	<u>\$ 161,225</u>	<u>\$ 126,434</u>

### 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.



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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

### Nota 10 - Ingresos y (costos) financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como sigue.

	2024 (No auditado)	2023
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	\$ 108,033	\$ 143,837
<b>Total ingresos financieros</b>	<u>108,033</u>	<u>143,837</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	(2,865,471)	(2,733,547)
Comisiones y gastos por financiamiento	(273,532)	(178,150)
Valuación de instrumentos financieros derivados	-	(4,165)
<b>Total gastos financieros</b>	<u>(3,139,003)</u>	<u>(2,915,862)</u>
Efecto cambiario	<u>(1,078,332)</u>	<u>854,450</u>
<b>Costos financieros, netos</b>	<u>\$ (4,109,302)</u>	<u>\$ (1,917,575)</u>

### Informe de créditos relevantes

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

### Deuda bancaria

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

### Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo GICSA. A continuación, describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de diciembre de 2024.

Metropolitan Life Insurance. Paseo Arcos Bosques. El 06 de mayo del 2021, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que otorgó HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente ascendía a EUA \$146.3 millones, y generaba intereses mensuales a una tasa de interés anual SOFR1M más 3.46448%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 junio de 2026.

Metropolitan Life Insurance, México. Paseo Interlomas. El 24 de enero 2024, obtuvimos un refinanciamiento con Metropolitan Life Insurance, México, para la liquidación del crédito bancario con HSBC México. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente ascendía a Ps. 1,930 millones, y generaba intereses mensuales a una tasa de interés anual TIIE 28 días más 2.25%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de febrero de 2029.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Explanada Culiacán. El 20 de octubre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Actinver y BanCoppel para la Construcción del Proyecto. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 439.9 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés anual TIIE 28 días más 4.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 10 de julio de 2028.

Metropolitan Life Insurance. Capital Reforma. El 30 de mayo del 2019, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que otorgó Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente asciende a EUA \$100.5 millones, y generaba intereses mensuales a una tasa de interés anual TSFR1M 1M más 2.46448%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2026.

Banco de Comercio Exterior. Grand Outlet Riviera Maya. El 11 de marzo del 2021, obtuvimos un crédito con Banco de Comercio Exterior para la Construcción del proyecto de Grand Outlet Riviera Maya. Al 31 de diciembre de 2024 nuestra deuda vigente asciende a Ps. \$1,239.1 millones y generaba intereses trimestrales a una tasa de interés anual TIIE 91 días más 3.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 18 de junio de 2036.

Sofoplus. El 27 de junio del 2024, obtuvimos un crédito con Sofoplus, para el prepago del crédito con Solebis Asociados. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda ascendía a Ps. 100 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual del 19%. Este contrato tiene un vencimiento al 29 de junio de 2026.

Banco de Comercio Exterior. Grand Outlet Riviera Maya. El 21 de julio del 2022, obtuvimos un crédito con Banco de Comercio Exterior para financiar los desembolsos de IVA del proyecto Grand Outlet Riviera Maya. Al 31 de diciembre de 2024, no existe saldo pendiente de liquidar. Esta línea de crédito generaba intereses trimestrales a una tasa de interés anual TIIE 91 días más 2.70%. Este contrato tiene un vencimiento al 18 de junio de 2036.

Sofoplus. El 01 de agosto de 2024, obtuvimos un crédito con Sofoplus. Al 31 de diciembre nuestra deuda ascendía a Ps. 100 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual del 18.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 02 de agosto de 2025.

Ficein. El 30 de agosto de 2024, obtuvimos un crédito con Ficein. Al 31 de diciembre nuestra deuda ascendía a Ps. 100 millones y generaba intereses mensuales a una tasa anual promedio de TIIE 28 días más 7.25%. Este contrato tiene un

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

vencimiento al 10 de marzo de 2026.

Nacional Financiera. El 19 de diciembre de 2024, obtuvimos un crédito con Nacional Financiera para la liquidación de Certificados Bursátiles “GICSA 18U”. Al 31 de diciembre nuestra deuda ascendía a Ps. 2,998.8 millones y generaba intereses mensuales a una tasa anual fija de 11.81%. Este contrato tiene vencimiento el 30 de noviembre de 2040.

Value Arrendadora. El 16 de diciembre de 2024, obtuvimos un arrendamiento financiero con Value Arrendadora. Al 31 de diciembre nuestra deuda ascendía a Ps. 222.2 millones y generaba intereses mensuales a una tasa anual TIIE 28 días más 7.0%. Este contrato tiene un vencimiento el 15 de diciembre de 2026.

### **Certificados Bursátiles de Largo Plazo**

Contamos con una emisión de Certificados Bursátiles al amparo de un programa de Largo Plazo. La cual se emitió por un monto de Ps. 500 millones con Bullet al final. Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con un saldo insoluto total de Ps. 598.3 millones, genera intereses a una tasa fija anual del 9%; con vencimiento al 01 de diciembre de 2027.

Contamos con una emisión de Certificados Bursátiles al amparo de un programa de Largo Plazo. La cual se emitió por un monto de Ps. 2,500 millones con Bullet al final. Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con un saldo insoluto total de Ps. 1,806.0 millones, genera intereses a una tasa fija anual del 8%; con vencimiento al 24 de marzo de 2027.

Contamos con una emisión de Certificados Bursátiles al amparo de un programa de Largo Plazo. La cual se emitió por un monto de Ps. 1,000.0 millones con Bullet al final. Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con un saldo insoluto total de Ps. \$863.2 millones, genera intereses a una tasa fija anual del 9%. Con vencimiento al 08 de diciembre de 2028.

### **Deuda Goldman Sachs**

Goldman Sachs & Co. LLC. Fórum Culiacán. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con MetLife México S.A. Al 31 de diciembre de 2024 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 337.7 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual de 12.90%; Ps. 884.5 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual de 9.50%; Ps. 73.7 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo del 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. City Walk. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco Actinver S. A. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 20.9 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 12.90%; Ps. 54.8 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual de 9.50%; Ps. 4.6 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo del 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. La Isla Mérida. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco Santander. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 74.9 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 12.90%; Ps. 1,532.1 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual del 9.50%; Ps. 127.7 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual del 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo del 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Grand Outlet Cuernavaca. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 33.4 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 12.90%; Ps. 540.5 millones y generaba intereses a una tasa fija anual de 9.50%; Ps. 45.0 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo del 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados condensados**

Goldman Sachs & Co. LLC. Paseo Querétaro. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío y Banco Sabadell. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 232.0 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 12.90%; Ps. 1,159.5 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija de 9.50%; Ps. 96.6 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Explanada Pachuca. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con BBVA México S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 162.4 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 12.90%; Ps. 1,115.2 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual de 9.50%; Ps. 92.9 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual del 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento el 25 de mayo de 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Explanada Puebla. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 268.3 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 12.90%; Ps. 1,523.7 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual del 9.50%; Ps. 127.0 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual del 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Masaryk 111. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Metropolitan Life Insurance. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 265.7 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 12.90%; Ps. 15.6 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 9.50%; Ps. 1.3 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 9.90%; USD \$50.1 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual del 4.80% y. El primer contrato tiene vencimiento el 25 de mayo de 2028, el segundo, tercero y cuarto contrato tienen vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Torre Esmeralda III. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Metropolitan Life Insurance. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 238.2 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 12.90%; Ps. 14.0 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual de 9.50%; Ps. 1.2 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual del 9.90%; USD \$44.9 millones y generaba intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.80%. El primer contrato tiene vencimiento el 25 de mayo de 2028, el segundo, tercero y cuarto contrato tiene vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados

### Nota 11 - Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como sigue.

	2024 (No auditado)	2023
Obra de terceros	\$ 76,737	\$ 4,819
Venta de unidades residenciales	538,725	634,230
<b>Total de costos</b>	<b><u>615,462</u></b>	<b><u>639,049</u></b>
Sueldos cargas sociales	236,977	209,250
Electricidad	216,574	194,912
Gastos Hotel	165,674	143,975
Mantenimiento	129,746	118,706
Predial	131,306	116,478
Seguridad	74,793	70,092
Seguros	63,743	52,041
Limpieza	50,525	46,580
Comisiones	32,343	28,680
Agua	31,642	30,011
Servicios administrativos con Grupo Carso	28,565	26,219
Publicidad	17,925	17,836
Honorarios	15,063	12,578
Otros gastos de administración	10,964	12,027
Gastos de Viaje	7,700	6,016
Desarrollo y capacitación de personal	3,453	2,266
Gastos no deducibles	2,864	6,368
Cuotas y suscripciones	2,806	2,262
Telefonía	2,530	2,325
Arrendamiento de equipos	2,457	2,561
Arrendamiento de oficinas	1,980	-
Licencias y trámites	1,657	4,576
Estacionamiento	1,576	1,481
Artículos de Oficina	1,555	1,834
Impuestos y derechos	1,294	705
Uniformes	1,193	200
Fletes	966	646
Otros	4,497	5,950
<b>Total de gastos de operación de inmuebles propios</b>	<b><u>1,242,368</u></b>	<b><u>1,116,575</u></b>

**Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias**  
**Notas a los estados financieros consolidados condensados**

	2024 (No auditado)	2023
Sueldos cargas sociales	202,677	198,345
Honorarios	35,993	27,246
Otros gastos de administración	6,663	1,056
Donativos	5,150	3,060
Cuotas y suscripciones	3,933	2,817
Arrendamiento de equipos	3,654	3,971
Desarrollo y capacitación de personal	3,225	3,850
Telefonía	2,533	2,096
Seguros	1,529	2,677
Gastos de viaje	1,329	11,082
Otros	4,130	6,252
Total de gastos de Servicios administrativos	<u>270,816</u>	<u>262,452</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	<u>3,311</u>	<u>6,011</u>
Total gastos por servicios inmobiliarios	<u>3,311</u>	<u>6,011</u>
Total pérdidas crediticias esperadas	<u>32,177</u>	<u>63,884</u>
Depreciaciones	70,807	71,310
Amortizaciones	33,716	30,694
Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>104,523</u>	<u>102,004</u>
Ganancia por intercambio de activos	265,331	-
Otros ingresos (gastos), netos	250,199	(95,097)
Total ingresos (gastos), netos	<u>515,530</u>	<u>(95,097)</u>
<b>Total de gastos</b>	<b><u>1,081,603</u></b>	<b><u>1,646,023</u></b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b><u>1,753,127</u></b>	<b><u>2,285,072</u></b>