

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	23
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	25
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	26
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	28
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	30
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	33
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	36
[700002] Datos informativos del estado de resultados	37
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	38
[800001] Anexo - Desglose de créditos	39
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	41
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	42
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	43
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	55
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	59
[800500] Notas - Lista de notas.....	60
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	73
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	85

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Estimados Inversionistas

Me es grato presentarles los resultados del cuarto trimestre y del 2019. A pesar de un entorno de incertidumbre económica, seguimos logrando nuestros objetivos y continuamos con nuestros planes para maximizar el valor de la Compañía. Como ejemplo de esto, me complace informarles que se concretó exitosamente la colocación de instrumentos de deuda en mercados internacionales por aproximadamente Ps. 11,950 millones a través de un vehículo independiente, sin aval de GICSA y remoto a quiebra (“Non Recourse” and “Bankruptcy remote”), el cual otorga mayor liquidez a la empresa por una línea de crédito mayor, amortizaciones paulatinas de capital a partir del tercer año y el incremento del perfil de vencimiento. Este vehículo fue asignado a 9 propiedades (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida, Explanada Pachuca y City Walk). Adicionalmente se colocaron instrumentos de capital preferente por Ps. 2,310 millones.

Esta emisión sienta un precedente en la historia de GICSA, dado que es la primera vez en nuestra trayectoria que realizamos una colocación a nivel internacional, en línea con nuestra constante búsqueda de innovación y evaluación de oportunidades estratégicas de negocio y financieras. Esta emisión se realizó mediante un instrumento único en su tipo, en el cual tomamos las mejores características de un CMBS (“Commercial Mortgage-Backed Securities”) y bonos quirografarios. El éxito de esta transacción es prueba fehaciente de la solidez de la Compañía y de la confianza que tiene el mercado en nosotros y en nuestro nuevo modelo de negocio (Malltainment).

En la parte operativa cerramos el año con sólidos indicadores. Nuestras tasas de renovación y ocupación para el trimestre se mantuvieron en niveles superiores al 97% y 90%, respectivamente; el lease spread continua por arriba de la inflación cerrando el trimestre en 4.3%. Este año, 345 nuevos locales abrieron sus puertas en nuestro portafolio y registramos un crecimiento de 23% en el número de visitantes en nuestras propiedades, alcanzando 74 millones para el 2019.

El ritmo de comercialización de nuestras propiedades en desarrollo ha cumplido con nuestras expectativas, al 31 de diciembre contamos con una superficie de 134 mil m² firmados, lo que representa el 55% del total del área rentable en las propiedades en construcción. Durante 2019 se firmaron 424 nuevas puertas, correspondientes a 92,416 m² en nuestro portafolio total.

También me es grato compartirles que continuamos con sólidos avances en la construcción de nuestros proyectos los cuales presentan avances de 56%, destacando Explanada Culiacán con 82% de progreso y el cual se espera su apertura el primer semestre del 2020, Cero5Cien registró avance de 31% y Grand Outlet Riviera Maya de 24%. Adicionalmente, se concluyó el rediseño de Galerías Metepec, por lo que a partir de este trimestre se reinició su construcción.

Nuestros indicadores financieros crecieron por encima de nuestros estimados como resultado de la estabilización de las propiedades entregadas en 2018, las cuales cerraron el año con una ocupación cercana al 90%. El NOI consolidado alcanzó Ps. 810 millones en el 4T19 y Ps. 3,302 millones en el 2019, lo que representa un crecimiento de 17% en el trimestre y 24% en 2019. El NOI proporcional fue de Ps. 655 millones durante el 4T19 y Ps. 2,652 millones, un incremento trimestral de 21% en el 4T19 y 40% en 2019.

El EBITDA fue de Ps. 744 millones en el 4T19, lo que representa un incremento de 28% comparado con el 4T18 y el EBITDA proporcional alcanzó Ps. 590 millones, un incremento de 37%. Sin considerar el efecto por el ingreso extraordinario en 2018, el incremento en el EBITDA total y proporcional del 2019 fue de 17% y 37%, respectivamente.

Mantenemos nuestra confianza en el país y continuamos con la ejecución de nuestros planes y estrategias de crecimiento. Estamos satisfechos con nuestros resultados y reiteramos nuestro compromiso para mantener el ritmo de crecimiento responsable y sostenido de la empresa, manteniendo siempre nuestra filosofía de aprovechar oportunidades que impliquen la generación de valor y de rentabilidad hacia nuestros socios.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

Abraham Cababie Daniel

Director General de Grupo GICSA

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 31 de diciembre de 2019, somos titulares de 16 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en diez centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 910,707 m² y un ABR Proporcional de 771,624 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Hechos destacados

Corporativos

Reafirmando la confianza de los mercados internacionales, en el mes de diciembre se logró la colocación de instrumentos de deuda por un monto aproximado de Ps. 11,950 millones por medio de un fideicomiso que agrupa 9 propiedades de nuestro portafolio estabilizado y en estabilización, incluyendo nuestras propiedades del modelo Malltainment, en un vehículo independiente, sin aval de GICSA y remoto a quiebra ("Non Recourse" and "Bankruptcy remote"). Adicionalmente se colocaron instrumentos de capital preferente por Ps. 2,310 millones.

En esta primera etapa se dispuso de aproximadamente Ps. 9,700 millones del instrumento principal y Ps. 2,310 millones del otro instrumento, los cuales fueron utilizados para pagar la deuda previamente existente por un monto de aproximadamente Ps. 8,430 millones, los restantes Ps. 2,250 millones serán dispuestos en los subsecuentes 9 meses al alcanzarse ciertas métricas financieras de las propiedades del portafolio.

Este financiamiento otorga mayor liquidez y flexibilidad a la Compañía para concluir nuestro pipeline, por el monto excedente de efectivo de aproximadamente Ps. 3,500 millones y mejora nuestro perfil de deuda dado que el vencimiento se extiende a 15 años, se mejora el calendario de amortizaciones de capital que comienza de forma paulatina a partir del tercer año y nos da certidumbre en nuestra tasa de interés fija ponderada del 10%.

Operativos

GICSA reportó un total de 910,707 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 16 propiedades en operación al cierre del 4T19. El ABR proporcional de la Compañía es de 84.7% equivalente a 771,624 m². Esto representa un crecimiento de 8.4% total y 10.1% proporcional, comparado con el 4T18.

Durante el 4T19 el portafolio en operación abrió 87 puertas y 345 puertas en 2019.

Al término del 4T19, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 92.2% y de 90.2% considerando el portafolio en estabilización.

El precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 4T19 fue de Ps. 360 y de Ps. 355 en el portafolio total.

GICSA registró un costo de ocupación al cierre del 2019 de 9.7%, un crecimiento de 158 puntos base respecto al 2018.

Al cierre del 4T19 se registró un total de 21 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio y 74 millones en 2019, representando un incremento de 15.2% y 23.3%, respectivamente.

Financieros

Los ingresos por renta fija fueron de Ps. 788 millones en el 4T19 y Ps. 2,986 millones durante el 2019, un crecimiento de 21.2% y 26.8%, respectivamente.

El NOI consolidado alcanzó Ps. 810 millones en el 4T19 y Ps. 3,302 millones durante 2019, lo que representa un crecimiento de 17.3% y 23.6%, respectivamente. El NOI proporcional fue de Ps. 655 millones en el 4T19 y Ps. 2,653 millones en el 2019, un incremento de 21.2% y 40.1%, respectivamente.

El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 744 millones en el 4T19, lo que representa un incremento de 28.4% comparado con el 4T18, y el EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 590 millones, un incremento de 37.2% comparado con el 4T18. Sin considerar el efecto por el ingreso extraordinario en 2018, el incremento en el EBITDA total y proporcional del 2019 fue de 16.6% y 36.7%, respectivamente.

Al cierre del 4T19, la utilidad antes de efectos de valuación fue de Ps. 640 millones un incremento de 10.5% comparado con cifras del 4T18. Sin considerar el efecto por el ingreso extraordinario en 2018, la utilidad antes de efectos de valuación en 2018 fue de Ps. 2,368 millones, un incremento de 29.6% comparado con los resultados del 2019.

La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 4T19 fue de Ps. 27,875 millones y Ps. 25,384 millones, respectivamente. El LTV consolidado fue de 38.4%.

Pipeline

Durante el 4T19 la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización registró un avance de 45 puertas firmadas que representan 12,805 m² de ABR y en el portafolio en operación y desarrollo se firmaron 424 puertas durante 2019.

Explanada Culiacán, Cero5Cien y Gran Outlet Riviera Maya registraron avances de obra de 82%, 31% y 24%, respectivamente.

Respecto al avance de obra, en el 4T19 se invirtieron Ps. 524 millones en los proyectos en desarrollo y Ps. 3,176 millones en el periodo de 2019.

En relación al desarrollo Galerías Metepec, durante 2019 se concluyeron los trabajos de rediseño, trámites administrativos y gestiones que permitieron unificar a Paseo Metepec (GICSA), con Galerías Metepec (Liverpool), por lo que a partir de este trimestre se reanudaron los trabajos en la obra y la fecha de entrega se modifica al primer semestre de 2021.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Marco de gestión de riesgos:

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

Riesgo Financiero

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

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para Grupo GICSA. Una disminución en el valor de mercado de los activos de Grupo GICSA también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que Grupo GICSA obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que Grupo GICSA proporcione una garantía colateral al pago de sus préstamos.

Análisis de sensibilidad en propiedades de inversión

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

% Variación Miles de pesos mexicanos Cambio sobre valor actual

0.25% de incremento \$ (1,268,366) (2.94)%

0.25% de disminución \$ 1,340,957 3.11%

(Continúa)

73

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

— Riesgo de mercado - Revelaciones cualitativas y cuantitativas

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

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

Clasificación de derivados

Los derivados sólo se utilizan con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas.

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

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

Derivados

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

Nivel 2:

(Pasivos) / activos no circulantes 2019 2018

Swaps de tasa de interés (pasivo) activo \$ (13,085) 178,855

Interest rate swap (113,262) -

Exóticos (736) -

Forward (7,839) -

Cross Currency Swap (78,050) -

Total \$ (212,972) 178,855

Riesgo cambiario

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

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

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

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

. (Continúa)

74

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

2019 2018

Activos \$ 12,717 5,006

Pasivos 339,570 298,892

Posición neta corta \$ (326,853) (293,886)

Análisis de sensibilidad al riesgo de tipo de cambio

El Grupo está principalmente expuesto al tipo de cambio de la moneda extranjera USD/Peso Mexicano.

La sensibilidad de los resultados a las variaciones de los tipos de cambio surge principalmente de instrumentos financieros denominados en USD.

2019 2018

Dlls tipo de cambio aumento 7% \$ 2,833,117 5,305,912

Dlls tipo de cambio disminución 7% \$ (2,804,704) (5,268,306)

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

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

Tipo de cambio 2019 2018 Fecha de emisión

Dólares estadounidenses \$ 18.8727 19.6566 24.0002

(Continúa)

75

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

Instrumentos utilizados por el Grupo

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

Los contratos Swap requieren la liquidación de los intereses netos por cobrar o por pagar 30 y 90 días.

Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en las que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

(Continúa)

76

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Sensibilidad sobre la tasa de interés

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

Impacto a resultados

2019 2018

Tasas de interés - aumento en 3% \$ 5,982 8,058

Tasas de interés - disminución en 3% \$ (5,982) (8,058)

— Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo. El área de financiamiento evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen límites de crédito individuales con base en las calificaciones internas o externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo de Administración. El cumplimiento de los límites de crédito por parte de los clientes se monitorea regularmente por los jefes administrativos. El Grupo ha adoptado una política de tratar de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. Deudores comerciales - Evaluación de pérdidas crediticias esperadas para clientes corporativos La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria.

(Continúa)

77

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

Deterioro de activos financieros

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

Cuentas por cobrar.

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

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

(Continúa)

78

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

Corporativo*

31 de diciembre de 2019

Circulante

Más de 30

días vencida

Más de 60

días vencida

Más de 120

días vencida

Total

Tasa de pérdida esperada 1% 2% 10% 30%

Importe bruto en libros -

cuentas por cobrar **

\$ 25,004 21,751 17,788

67,861 132,404

Provisión de pérdida 250 435 1,779 20,358 22,822

No Corporativo

Tasa de pérdida esperada 10% 25% 50% 80%

Importe bruto en libros -

cuentas por cobrar

\$ 14,250 62,834 40,324

\$ 121,066 238,474

Provisión por pérdida 1,425 15,709 20,162 44,837 82,133

Total provisión por pérdida \$ 1,675 16,144 21,941 61,195 104,995

Corporativo*

31 de diciembre de 2018

Circulante

Más de 30

días vencida

Más de 60

días vencida

Más de 120

días vencida

Total

Tasa de pérdida esperada 1% 2% 10% 30%

Importe bruto en libros

cuentas por cobrar **

\$ 118,567 19,803 22,142

23,452 183,964

Provisión de pérdida 1,186 396 2,214 7,036 10,832

No Corporativo

Tasa de pérdida esperada 10% 25% 50% 80%

Importe bruto en libros

cuentas por cobrar

\$ 63,568 14,508 20,107

43,930 142,113

Provisión por pérdida 6,357 3,627 10,054 35,144 55,182

Total provisión por pérdida \$ 7,543 4,023 12,268 42,180 66,014

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

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

(Continúa)

79

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los

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

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

Inflación

La mayoría de los arrendamientos de Grupo GICSA contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas). Al 31 de diciembre de 2019, todos los contratos de arrendamiento de Grupo GICSA tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple A", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2019 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 90.70%

— Riesgo de liquidez

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

(Continúa)

80

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 2,955 millones, el cual presenta una disminución de 8% comparado con los Ps. 3,205 millones al cierre de 2018, este efecto se deriva de la colocación de certificados en diciembre de 2019 y durante 2018 el efecto se produjo por la emisión GICSA 18U por aproximadamente Ps. 2,000 millones.

Efectivo restringido.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 2,735 millones, el cual presenta un incremento de 387% comparado con los Ps. 562 millones al cierre de 2018, debido a la emisión realizada en diciembre del 2019 por un monto de aproximadamente Ps. 2,250 millones, los cuales serán dispuestos en los subsiguientes 9 meses al alcanzarse ciertas métricas financieras del portafolio asignado a la emisión.

Cuentas y documentos por cobrar - neto.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 704 millones, el cual presenta una disminución de 46% comparado con los Ps. 1,308 millones al cierre de 2018, debido a la cobranza por los servicios reconocidos durante 2018 por un monto de aproximadamente Ps. 1,128 millones en la transacción con algunos de nuestros socios a nivel proyecto.

Impuestos acreditable.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 1,250 millones, el cual presenta un incremento de 7% comparado con los Ps. 1,165 millones al cierre de 2018, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo.

Anticipo para desarrollo de proyectos.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 687 millones, el cual presenta un aumento del 41% respecto a los Ps. 487 millones al cierre de 2018, principalmente por anticipos a proveedores de proyectos en desarrollo.

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 49,523 millones al cierre de 2018 a Ps. 55,544 millones en el 2019, principalmente por las construcciones de proyectos en desarrollo y los efectos de valuación de las propiedades de inversión.

Activos por derechos de uso.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 945 millones y corresponde principalmente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma NIIF 16 "arrendamientos", la cual entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma consiste en reconocer como activos propios los bienes arrendados bajo un contrato.

Pagos anticipados y otros activos.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 289 millones, el cual presenta un aumento del 22% comparado con los Ps. 237 millones al cierre de 2018, la diferencia fue generada por los prediales anuales amortizables y los depósitos en garantía.

Principales Rubros del Pasivo

Impuestos por pagar.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 423 millones, la cual presenta un incremento de 156% comparado con los Ps. 165 millones al cierre de 2018, por operaciones Inter compañías.

Deuda con costo.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 28,525 millones, presentando un incremento del 13% con respecto a los Ps. 24,706 millones al cierre de 2018, principalmente por la nueva emisión realizada en diciembre 2019 por aproximadamente Ps. 11,950 millones.

Rentas y depósitos en garantía y premios.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 1,270 millones, el cual presenta una disminución del 29% comparado con los Ps. 1,789 millones al cierre de 2018, se debe al reconocimiento del ingreso a resultados del proyecto Cero5Cien.

Acreedores por contrato de arrendamiento.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 870 millones, monto correspondiente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma IFRS 16 "arrendamientos".

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al cierre del 2019 el importe registrado es de Ps. 4,510 millones, presentando un decremento del 11% con respecto al importe registrado en el 2018 de Ps. 5,062 millones, el cual es generado por los servicios de la transacción con algunos de nuestros principales inversionistas en junio del 2018.

Total otros ingresos de operación.

Al cierre del 2019 el importe registrado es de Ps. 1,292 millones, presentando un incremento de 107% con respecto al importe registrado en el cierre de 2018 de Ps. 625 millones, el cual es generado por el reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Adicionalmente, en seguimiento a la aplicación de la norma IFRS 15 a partir del 3T19, para reconocer los ingresos generados por el proyecto residencial Cero5Cien en el Estado de Resultados, se determinó que el valor del terreno debe reconocerse según el avance en el monto invertido de las unidades vendidas, al igual que los ingresos, por lo que a partir de este trimestre se reconocerá el valor del terreno de forma gradual, conforme se ejecuten los costos de la obra.

Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron un incremento del 163%, debido a los Ps. 306 millones generados en al cierre del 2018 comparado con los Ps. 803 millones del 2019, originados por el incremento en los costos por venta de inventario inmobiliario del proyecto Cero5Cien.

Los gastos incrementaron en un 2% de Ps. 1,885 millones en el 2018 a Ps. 1,931 millones al cierre del 2019 debido principalmente a los gastos por operación de inmuebles propios generados por los conceptos de electricidad, predial, mantenimiento y de nuestro nuevo negocio de Entretenimiento.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación decreció 11%, principalmente por los ingresos reconocidos por la prestación de servicios a terceros en 2018 por un monto de Ps. 1,128 millones. Sin considerar el efecto por este ingreso extraordinario, el incremento es de 31%.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI consolidado alcanzó Ps. 3,302 millones durante 2019, lo que representa un crecimiento de 12%. El NOI proporcional fue de Ps. 2,714 millones en el 2019, un incremento de 30%.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 3,363 millones al cierre del 2019, lo que representa un decremento de 16% comparado con el 2018, y el EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 2,714 millones, un decremento de 13% comparado con el 2018. Sin considerar el efecto por el ingreso extraordinario en 2018, el incremento en el EBITDA total y proporcional del 2019 fue de 17% y 37%, respectivamente.

Riesgo de liquidez

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

La Administración monitorea el movimiento de los pronósticos de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las líneas de crédito no utilizadas) y el efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7) sobre la base de los flujos de efectivo esperados. Esto se lleva a cabo generalmente a nivel local en las empresas operativas del Grupo de acuerdo con la práctica y los límites establecidos por el Grupo. Estos límites varían según la ubicación para tener en cuenta la liquidez del mercado en el que la entidad opera.

Además, la política de administración de liquidez del Grupo implica proyectar los flujos de efectivo en

las principales monedas y considerar el nivel de activos líquidos necesarios para satisfacerlos, monitorear los coeficientes de liquidez del estado de situación financiera con los requerimientos regulatorios internos y externos y mantener los planes de financiamiento de deuda

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 2,955 millones, el cual presenta una disminución de 8% comparado con los Ps. 3,205 millones al cierre de 2018, este efecto se deriva de la colocación de certificados en diciembre de 2019 y durante 2018 el efecto se produjo por la emisión GICSA 18U por aproximadamente Ps. 2,000 millones.

Efectivo restringido.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 2,735 millones, el cual presenta un incremento de 387% comparado con los Ps. 562 millones al cierre de 2018, debido a la emisión realizada en diciembre del 2019 por un monto de aproximadamente Ps. 2,250 millones, los cuales serán dispuestos en los subsecuentes 9 meses al alcanzarse ciertas métricas financieras del portafolio asignado a la emisión.

Cuentas y documentos por cobrar - neto.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 704 millones, el cual presenta una disminución de 46% comparado con los Ps. 1,308 millones al cierre de 2018, debido a la cobranza por los servicios reconocidos durante 2018 por un monto de aproximadamente Ps. 1,128 millones en la transacción con algunos de nuestros socios a nivel proyecto.

Impuestos acreditables.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 1,250 millones, el cual presenta un incremento de 7% comparado con los Ps. 1,165 millones al cierre de 2018, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo.

Anticipo para desarrollo de proyectos.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 687 millones, el cual presenta un aumento del 41% respecto a los Ps. 487 millones al cierre de 2018, principalmente por anticipos a proveedores de proyectos en desarrollo.

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 49,523 millones al cierre de 2018 a Ps. 55,544 millones en el 2019, principalmente por las construcciones de proyectos en desarrollo y los efectos de valuación de las propiedades de inversión.

Activos por derechos de uso.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 945 millones y corresponde principalmente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma NIIF 16 "arrendamientos", la cual entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma consiste en reconocer como activos propios los bienes arrendados bajo un contrato.

Pagos anticipados y otros activos.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 289 millones, el cual presenta un aumento del 22% comparado con los Ps. 237 millones al cierre de 2018, la diferencia fue generada por los prediales anuales amortizables y los depósitos en garantía.

Principales Rubros del Pasivo

Impuestos por pagar.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 423 millones, la cual presenta un incremento de 156% comparado con los Ps. 165 millones al cierre de 2018, por operaciones Inter compañías.

Deuda con costo.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 28,525 millones, presentando un incremento del 13% con respecto a los Ps. 24,706 millones al cierre de 2018, principalmente por la nueva emisión realizada en diciembre 2019 por aproximadamente Ps. 11,950 millones.

Rentas y depósitos en garantía y premios.

El saldo al cierre del 2019 fue Ps. 1,270 millones, el cual presenta una disminución del 29% comparado con los Ps. 1,789 millones al cierre de 2018, se debe al reconocimiento del ingreso a resultados del proyecto Cero5Cien.

Acreedores por contrato de arrendamiento.

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 870 millones, monto correspondiente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma IFRS 16 "arrendamientos".

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al cierre del 2019 el importe registrado es de Ps. 4,510 millones, presentando un decremento del 11% con respecto al importe registrado en el 2018 de Ps. 5,062 millones, el cual es generado por los servicios de la transacción con algunos de nuestros principales inversionistas en junio del 2018.

Total otros ingresos de operación.

Al cierre del 2019 el importe registrado es de Ps. 1,292 millones, presentando un incremento de 107% con respecto al importe registrado en el cierre de 2018 de Ps. 625 millones, el cual es generado por el reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Adicionalmente, en seguimiento a la aplicación de la norma IFRS 15 a partir del 3T19, para reconocer los ingresos generados por el proyecto residencial Cero5Cien en el Estado de Resultados, se determinó que el valor del terreno debe reconocerse según el avance en el monto invertido de las unidades vendidas, al igual que los ingresos, por lo que a partir de este trimestre se reconocerá el valor del terreno de forma gradual, conforme se ejecuten los costos de la obra.

Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron un incremento del 163%, debido a los Ps. 306 millones generados en al cierre del 2018 comparado con los Ps. 803 millones del 2019, originados por el incremento en los costos por venta de inventario inmobiliario del proyecto Cero5Cien.

Los gastos incrementaron en un 2% de Ps. 1,885 millones en el 2018 a Ps. 1,931 millones al cierre del 2019 debido principalmente a los gastos por operación de inmuebles propios generados por los conceptos de electricidad, predial, mantenimiento y de nuestro nuevo negocio de Entretenimiento.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación decreció 11%, principalmente por los ingresos reconocidos por la prestación de servicios a terceros en 2018 por un monto de Ps. 1,128 millones. Sin considerar el efecto por este ingreso extraordinario, el incremento es de 31%.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI consolidado alcanzó Ps. 3,302 millones durante 2019, lo que representa un crecimiento de 12%. El NOI proporcional fue de Ps. 2,714 millones en el 2019, un incremento de 30%.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado alcanzó Ps. 3,363 millones al cierre del 2019, lo que representa un decremento de 16% comparado con el 2018, y el EBITDA proporcional alcanzó los Ps. 2,714 millones, un decremento de 13% comparado con el 2018. Sin considerar el efecto por el ingreso extraordinario en 2018, el incremento en el EBITDA total y proporcional del 2019 fue de 17% y 37%, respectivamente.

Control interno [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2019, el departamento de auditoria de GICSA no reporto ningun evento que pudiera cambiar las cifras.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: GICSA

Periodo cubierto por los estados financieros: 2019-01-01 al 2019-31-12

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2019-12-31

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: GICSA

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: MILES DE PESOS

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 4D

Tipo de emisora: ICS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

L.C.C. José Alejandro Ruiz Luna

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

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

Ver notas 10 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

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

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.

El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios

significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

? Evaluamos el diseño e implementación de los controles de la Administración relativos al proceso de valuación de las propiedades de inversión.

? Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la administración, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.

? Con base en pruebas selectivas, para la determinación de los Ingresos Netos Operativos (INO), cotejamos los ingresos contra los contratos de renta vigentes y los gastos contra su documentación fuente, y evaluamos la apropiada normalización del INO para aquellos inmuebles cuya apertura fue durante 2019.

? Mediante la participación de nuestros especialistas, evaluamos los flujos de efectivo proyectados y la metodología de valuación y las tasas de descuento y capitalización utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.

? Efectuamos el recalcule de las valuaciones mencionadas y las comparamos contra los registros contables correspondiente.

? Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

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

Ver notas 17 y 20 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

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

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

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

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

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

? Evaluamos el diseño e implementación de los controles clave identificados en el reconocimiento de ingresos por unidades residenciales.

? Con base en pruebas selectivas, efectuamos la lectura de contratos de compra venta de unidades residenciales, y evaluamos que las cláusulas de los contratos incluyeran:

- la imposibilidad de redirigir la unidad residencial a otro cliente,
- el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance del trabajo ejecutado en caso de cancelación.

- El cobro de anticipos de manera periódica que cubran el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.

- en caso de cancelación anticipada del contrato por parte del cliente, la existencia del derecho de cobro por la ejecución del trabajo a la fecha de cancelación en proporción al precio de venta pactado que incluye los costos incurridos a la fecha de cancelación más un porcentaje de utilidad razonable.

? Obtuvimos el presupuesto del proyecto por unidad residencial que incluye, el precio de venta de la unidad, los costos incurridos al cierre del año y los costos estimados por incurrir al término del contrato y los márgenes de utilidad esperados y:

- Mediante pruebas selectivas comparamos los costos incurridos durante el período contra la documentación soporte.

- Obtuvimos una confirmación del Grupo de los juicios realizados en referencia de los costos por incurrir y de los márgenes de utilidad esperados

- recalculamos el ingreso estimado por unidad reconocido en el periodo, evaluando la consistencia de los márgenes reconocidos contra los presupuestados.

- Con base en pruebas selectivas, comparamos los anticipos recibidos de clientes contra estados de cuenta bancarios y sus registros contables.

? Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados

Otra información

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

– Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

– Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

– Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.

– Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

– Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

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

Otras cuestiones

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

L.C.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 30 de abril de 2020.

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

Ciudad de México, a 30 de abril de 2020.

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

Ciudad de México, a 30 de abril de 2020.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Actinver	Pablo Duarte León	pduarte@actinver.com.mx
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	valentin.mendoza@banorte.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com

J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,690,051,000	3,767,065,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,430,247,000	2,610,809,000
Impuestos por recuperar	1,250,041,000	1,164,722,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	9,370,339,000	7,542,596,000
Activos mantenidos para la venta	3,276,753,000	3,147,759,000
Total de activos circulantes	12,647,092,000	10,690,355,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	843,178,000	842,849,000
Propiedades, planta y equipo	762,640,960	666,943,000
Propiedades de inversión	55,544,200,000	49,522,906,000
Activos por derechos de uso	944,809,000	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	289,233,000	237,473,000
Activos por impuestos diferidos	1,978,780,000	2,076,439,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	178,855,000
Total de activos no circulantes	60,362,841,000	53,525,465,000
Total de activos	73,009,933,000	64,215,820,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	651,089,174	765,865,000
Impuestos por pagar a corto plazo	423,457,000	165,372,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,125,895,000	4,092,949,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,200,441,174	5,024,186,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,200,441,174	5,024,186,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	564,495,000	564,495,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	28,715,289,000	23,243,981,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	870,089,000	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	9,536,856,000	8,546,883,000
Total de pasivos a Largo plazo	39,686,729,000	32,355,359,000
Total pasivos	41,887,170,174	37,379,545,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	636,605,000	636,605,000
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000	9,595,667,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	15,419,182,000	12,993,148,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	25,651,454,000	23,225,420,000
Participación no controladora	5,471,309,000	3,610,855,000
Total de capital contable	31,122,763,000	26,836,275,000
Total de capital contable y pasivos	73,009,933,000	64,215,820,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	5,802,576,000	5,686,990,000	1,273,152,000	1,156,247,000
Costo de ventas	802,765,000	305,613,000	59,805,000	46,197,950
Utilidad bruta	4,999,811,000	5,381,377,000	1,213,347,000	1,110,049,050
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,930,790,000	1,885,417,000	573,195,000	530,476,000
Otros ingresos	2,236,137,273	4,381,188,457	150,771,932	4,340,197,000
Otros gastos	0	0	0	170,003,000
Utilidad (pérdida) de operación	5,305,158,273	7,877,148,457	790,923,932	4,749,767,017
Ingresos financieros	1,478,597,000	1,895,013,000	532,494,000	491,910,000
Gastos financieros	2,933,716,274	2,503,447,340	771,509,242	978,750,930
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	29,265,000	55,118,000	2,208,000	29,317,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	3,879,303,999	7,323,832,117	554,116,690	4,292,243,087
Impuestos a la utilidad	1,066,210,999	1,269,378,117	298,967,690	(439,373,913)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	2,813,093,000	6,054,454,000	255,149,000	4,731,617,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	2,813,093,000	6,054,454,000	255,149,000	4,731,617,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,392,150,000	5,612,187,000	192,937,000	4,698,731,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	420,943,000	442,267,000	62,212,000	32,886,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0	1.0	1.0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	2,813,093,000	6,054,454,000	255,149,000	4,731,617,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	2,813,093,000	6,054,454,000	255,149,000	4,731,617,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	2,392,150,000	5,612,187,000	192,937,000	4,698,731,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	420,943,000	442,267,000	62,212,000	32,886,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	2,813,093,000	6,054,454,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	1,066,210,999	1,269,378,117
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	108,340,000	28,376,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(2,172,804,000)	(4,361,757,000)
+ Provisiones	19,502,000	651,920,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(231,703,000)	(86,227,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(29,265,000)	(55,118,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(123,084,000)	(5,687,126,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	564,658,000	(441,043,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(758,666,000)	157,379,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(114,773,891)	157,460,923
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(607,181,940)	989,166,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(2,278,766,832)	(7,377,590,960)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	534,326,000	(1,323,136,960)
- Dividendos pagados	163,100,000	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(1,270,476,000)	(660,464,000)
+ Intereses recibidos	302,659,000	252,694,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(487,058,000)	1,493,944,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2,431,419,000	(1,903,922,960)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	28,936,000	(68,042,000)
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	4,058,439,000	6,961,179,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	8,327,215,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4,029,503,000)	1,297,994,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	3,583,438,000	2,030,572,000
- Reembolsos de préstamos	(156,090,000)	(422,206,000)
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	1,445,819,000	1,385,105,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	1,222,050,000	(919,783,040)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	3,515,759,020	147,889,960
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1,917,675,000	(458,039,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	5,311,000	1,264,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,922,986,000	(456,775,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,767,065,000	4,223,840,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5,690,051,000	3,767,065,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	12,993,148,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	2,392,150,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	2,392,150,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	(70,524,000)	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	9,128,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(27,512,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	2,426,034,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	15,419,182,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	23,225,420,000	3,610,855,000	26,836,275,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	2,392,150,000	420,943,000	2,813,093,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	2,392,150,000	420,943,000	2,813,093,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	(70,524,000)	0	(70,524,000)
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	9,128,000	0	9,128,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(27,512,000)	1,252,611,000	1,225,099,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	(350,000,000)	(350,000,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	(536,900,000)	(536,900,000)
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	2,426,034,000	1,860,454,000	4,286,488,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	25,651,454,000	5,471,309,000	31,122,763,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	9,158,463,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	5,612,187,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	5,612,187,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	499,550,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	193,959,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	(1,083,993,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	3,834,685,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	12,993,148,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	19,390,735,000	7,499,001,000	26,889,736,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	5,612,187,000	442,267,000	6,054,454,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	5,612,187,000	442,267,000	6,054,454,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	499,550,000	0	499,550,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	193,959,000	4,330,413,000	4,524,372,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(1,083,993,000)	0	(1,083,993,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	3,834,685,000	(3,888,146,000)	(53,461,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	23,225,420,000	3,610,855,000	26,836,275,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	636,605,000	636,605,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,533,192,000	1,533,192,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	5,802,576,000	5,686,990,000
Utilidad (pérdida) de operación	5,305,158,273	7,877,148,457
Utilidad (pérdida) neta	2,813,093,000	6,054,454,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,392,150,000	5,612,187,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Con garantía (bancarios)																
CITI BANAMEX/HSBC (DÓLARES)	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75		0	0	0	0	0		84,695,000	61,032,334	2,101,826,199	0	
CITI BANAMEX/HSBC (PESOS)	NO	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.50		23,918,000	12,769,173	533,478,000					0	0	0	
HSBC MEXICO SA (incluye el Derivado)	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 DIAS2.0		87,044,000	1,201,732,000	0				0	0	0	0	
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2024-03-15	Tasa TIIE 28 días		63,794,000	56,244,568	59,877,000	59,877,966	635,579,661		0	0	0	0	
METLIFE MEXICO	SI	2019-05-30	2022-11-01	LIBOR 1M + 2.35		0	0	0	52,733,879	0		29,810,330	50,234,000	0	0	
EXITUS CAPITAL	NO	2019-05-12	2020-06-12	0		132,193,000	0	0	0	0				0	0	
VALUACIONES DERIVADOS A FUTURO	NO	2015-03-16	2021-08-01	TIIE 28D/LIBOR1M		0	0	0	0	0				0	0	
BBVA & HSBC	NO	2016-09-30	2026-04-12	TIIE 28D2.75								0	0	0	0	
HSBC	NO	2018-11-30	2024-09-11	TIIE 28D2.75								0	0	0	0	
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIIE3.50		62,590,000	56,437,043	58,837,000	58,837,359	165,304,962		0	0	0	0	
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5		31,204,000	41,922,604	56,617,000	150,387,510			0	0	0	0	
ACTINVER	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5		31,204,000	40,943,439	56,617,000	150,387,510			0	0	0	0	
Goldman Sachs & Co. LLC 1	NO	2020-12-18	2032-12-24	TASA FIJA 9.5%		0	0	59,643,180	110,765,906	3,337,399,151						
Goldman Sachs & Co. LLC 2	NO	2020-12-18	2034-12-18	TASA FIJA 9.5%				66,356,820	123,234,094	3,701,853,849						
Goldman Sachs & Co. LLC 3	NO	2020-12-18	2032-12-24	TASA FIJA 9.9%				6,689,607	12,423,556	462,776,605						
Goldman Sachs & Co. LLC 4	NO	2020-12-18	2034-12-18	TASA FIJA 9.9%				3,810,393	7,076,444	306,476,395						
Goldman Sachs & Co. LLC 5	NO	2020-12-18	2021-12-25	TIIE 28 + 2.8770%			180,764,924									
Goldman Sachs & Co. LLC 6	NO	2020-12-18	2034-12-18	TIIE 28 + 7.7095%			1,084,962,081									
Goldman Sachs & Co. LLC 7	SI	2020-12-18	2032-12-24	TASA FIJA 4.8%			0						32,979,100	61,246,900	1,790,294,000	
Goldman Sachs & Co. LLC Bono con rendimientos preferentes	SI	2019-01-01	2019-01-01			251,087,000										
METLIFE MEXICO												52,787,000			1,949,810,458	
TOTAL					0	683,034,000	2,675,775,832	901,926,000	725,724,224	8,609,390,623	0	137,482,000	90,842,664	2,185,039,299	61,246,900	3,740,104,458
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total bancarios																
TOTAL					0	683,034,000	2,675,775,832	901,926,000	725,724,224	8,609,390,623	0	137,482,000	90,842,664	2,185,039,299	61,246,900	3,740,104,458
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE 28 +2.7%		90,021,000	1,000,000,000		0	0						
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%					3,000,000,000	4,411,422,000						
TOTAL					0	90,021,000	1,000,000,000	0	3,000,000,000	4,411,422,000	0	0	0	0	0	
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Colocaciones privadas (con garantía)																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]													
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]								
					Intervalo de tiempo [eje]													
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]		
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																		
TOTAL					0	90,021,000	1,000,000,000	0	3,000,000,000	4,411,422,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																		
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																		
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																		
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																		
Proveedores																		
Corey, S.A. de C.V.	NO	2019-01-01	2019-01-01			42,823,000												
Calefaccion y Ventilacion, SA de CV	NO	2019-01-01	2019-01-01			34,072,000												
CINEMEX WTC SA DE CV	NO	2019-01-01	2019-01-01			23,490,000												
ESTRUCTURAS Y MONTAJES INVERJAL SA DE CV	NO	2019-01-01	2019-01-01			18,633,000												
Postensados y Diseños de Estructura, SA de CV	NO	2019-01-01	2019-01-01			15,702,000												
BAU HOLDING S DE RL DE CV	NO	2019-01-01	2019-01-01			13,912,000												
VARIOS1	NO	2019-01-01	2019-01-01			466,170,174												
IVER SA DE CV	NO	2019-01-01	2019-01-01			12,128,000												
Baseco, SAPI de CV	NO	2019-01-01	2019-01-01			12,109,000												
MULTIBRAND OUTLET STORES SAPI DE CV	NO	2019-01-01	2019-01-01			12,050,000												
TOTAL					0	651,089,174	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																		
TOTAL					0	651,089,174	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																		
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																		
VARIOS2	NO					58,750,000												
ACCIONISTAS	NO					58,760,000												
PARTES RELACIONADAS	NO					69,000												
DEPOSITOS EN RENTA Y OTROS	NO					97,779,000	1,256,254,000											
PASIVO LABORAL	NO						57,563,000											
TOTAL					0	215,358,000	1,313,817,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																		
TOTAL					0	215,358,000	1,313,817,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																		
TOTAL					0	1,639,502,174	4,989,592,832	901,926,000	3,725,724,224	13,020,812,623	0	137,482,000	90,842,664	2,185,039,299	61,246,900	3,740,104,458		

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	19,188,000	327,546,000	0	0	327,546,000
Activo monetario no circulante	0	30,046,000	0	0	30,046,000
Total activo monetario	19,188,000	357,592,000	0	0	357,592,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	13,777,000	54,957,000	0	0	54,957,000
Pasivo monetario no circulante	(322,123,000)	5,832,322,000	0	0	5,832,322,000
Total pasivo monetario	(308,346,000)	5,887,279,000	0	0	5,887,279,000
Monetario activo (pasivo) neto	327,534,000	(5,529,687,000)	0	0	(5,529,687,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
NUEVA MARCA				
ARRENDAMIENTO	3,166,907,000	0	0	3,166,907,000
MANTENIMIENTO	663,905,000	0	0	663,905,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	856,717,000	0	0	856,717,000
VENTA DE PROPIEDADES	1,115,047,000	0	0	1,115,047,000
TOTAL	5,802,576,000	0	0	5,802,576,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

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

CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras en miles de pesos)

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

A. Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados

1. Políticas de uso de instrumentos financieros derivados (IFD).

La emisora no celebra operaciones financieras derivadas, salvo cien vigentes para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; de hecho, el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

2. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas.

No. de Confirmación	Monto Nocial (Miles)	Moneda	Contrato	Fecha de Expiración	Instrumento	Tasa de Interés de deuda	Valuación del	
							3erQ 2019	4toQ 2019
1161100039	400,000	MN	11-nov-16	06-nov-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	713	695
2747122MX	400,000	MN	23-dic-16	23-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,949	-2,199
1161200031	500,000	MN	23-dic-16	18-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-3,255	-2,417
1161200032	400,000	MN	23-dic-16	18-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,770	-2,070
2749198MX	300,000	MN	29-dic-16	29-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,353	-1,715
2752702MX	300,000	MN	04-ene-17	04-ene-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	268	30
2773899MX	300,000	MN	17-ene-17	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,974	-2,268
5163-16811126.25	15,000	USD	19-ene-17	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-719	-24
2780813MX	50,000	MN	19-ene-17	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-589	-454
1170100042	130,000	MN	20-ene-17	15-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-1,536	-1,197
1170100044	21,000	USD	23-ene-17	25-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-925	-643
MX31770937	297,936	MN	29-jun-17	05-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-488	0
100417001060	297,936	MN	30-jun-17	05-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-169	59
1TL57	500,000	MN	04-ago-17	30-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-1,821	-1,052
5163-18663571.25	571,697	MN	20-dic-17	01-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-6,104	-4,824

Clave de Cotización:	GICSA						Trimestre:	4D	Año: 2019
5163-18659651.25	464,504	MN	20-dic-17	01-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,959	-3,919	
B8844-18659089.25	626,438	MN	20-dic-17	31-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-7,270	0	
3332935MX	500,000	MN	17-ene-18	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,956	-3,781	
3332938MX	500,000	MN	17-ene-18	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,956	-3,781	
3333042MX	33,000	USD	19-ene-18	19-jul-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-2,658	-1,906	
3343592MX	500,000	MN	19-ene-18	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-5,176	-3,960	
3343593MX	500,000	MN	19-ene-18	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-5,176	-3,960	
3343663MX	634	USD	23-ene-18	01-may-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-13	-10	
1000194	500,000	MN	14-feb-18	10-feb-21	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	-6,075	-16	
Portafolio 1	1,000,000	MN	04-abr-18	04-abr-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-9,977	0	
Portafolio 2	550,000	MN	23-may-18	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	0	0	
Portafolio 3	400,000	MN	23-may-18	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	-5,522	-42	
9004258 & 1000247	10,000	USD	04-jun-18	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	-3,438	0	
9004259 & 1000248	10,000	USD	04-jun-18	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	-3,541	0	
Portafolio 4	1,000,000	MN	09-jul-18	05-jul-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-17,714	-14,102	
9004321	100,000	MN	09-jul-18	05-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,337	-1,924	
9004415	2,943,460	MN/UDI	22-oct-18	16-oct-23	Cobertura De Tasa	CC SWAP UDI/TASA	-62,173	-39,228	
5163-21011958.25	1,929,028	MN/UDI	22-nov-18	16-nov-23	Cobertura De Tasa	CC SWAP UDI/TASA	-58,051	-29,632	
9004548 & 1000414	1,471,730	MN	13-mar-19	16-oct-23	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	8,803	10,228	
9004602 & 1000425	1,471,730	MN	13-mar-19	16-oct-23	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	4,183	5,878	
Portafolio 5	400,000	MN	11-abr-19	03-jul-23	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-18,584	-14,921	
Portafolio 6	1,400,000	MN	08-jul-19	27-sep-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-29,637	-24,832	
Portafolio 7	115,000	USD	01-ago-19	01-ago-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-8,060	-542	
3343664MX	60,017	USD	01-sep-19	01-may-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-5,445	-3,689	

Clave de Cotización:	GICSA						Trimestre:	4D	Año: 2019
Portafolio 8	1,000,000	MN	04-sep-19	04-abr-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	0	-7,946	
Portafolio 9	700,000	MN	11-sep-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-9,524	-7,736	
Portafolio 10	1,000,000	MN	25-sep-19	10-feb-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-11,435	-8,835	
Forward	9,000	MN/USD	22-oct-19	24-feb-20	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	0	-3,935	
Forward	9,000	MN/USD	22-oct-19	27-abr-20	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	0	-3,904	
GQLGI	10,000	USD	31-oct-19	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	0	-2,987	
GQLGC	10,000	USD	31-oct-19	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	0	-3,072	
GQLFC	200,000	MN	31-oct-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	0	-2,382	
GQLF3	200,000	MN	31-oct-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	0	-2,382	
GQLD3	500,000	MN	31-oct-19	10-feb-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	0	-5,076	
Portafolio 11	300,000	MN	06-ene-20	04-ene-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-5,138	-3,698	
3516276MX	650,000	MN	01-dic-20	01-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,828	-4,313	
Portafolio 12	3,407,000	MN	15-dic-20	14-dic-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-57,672	-54,042	
Portafolio 13	300,000	MN	15-dic-20	14-dic-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-4,520	-4,640	
9004528 & 1000382	500,000	MN	06-jul-21	05-jul-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-7,267	-6,944	
MX31770666	198,325	MN	16-ago-21	15-jun-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-3,851	0	
9004532 & 1000394	500,000	MN	06-jul-22	29-jul-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-448	-436	
							TOTALES	-383,086	-274,543

La compañía mantiene los siguientes IFD, con fines de cobertura:

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

Las operaciones mencionadas en el numeral anterior, fueron celebradas con las instituciones financieras con las que se tienen préstamo, HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A., con quienes se tienen créditos para el desarrollo de nuestro proyecto.

4. Políticas para la designación de agente de cálculo o valuación.

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de Diciembre de 2019 y al 30 de Septiembre de 2019 el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

5. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito, VAR

Las actividades llevadas a cabo por la compañía pueden exponerla a riesgos financieros, incluyendo, entre otros, el riesgo de tasa de interés. La compañía busca minimizar los posibles efectos negativos de este riesgo en su desempeño financiero a través de un programa integral de administración de riesgos. La administración de riesgo esta manejada por nuestro departamento de finanzas bajo la supervisión de nuestro comité de auditoría, quien conduce sus actividades conforme a las políticas aprobadas por el consejo de administración.

Asimismo, nuestro departamento de finanzas se conduce conforme a estándares generales en relación con la administración del riesgo financiero, y ciertos procedimientos relacionados con riesgos específicos, tales como el riesgo del tipo de cambio, riesgo de créditos, entre otros.

Con respecto a los IFD, la administración de la compañía considera que las técnicas de valuación y supuestos utilizados son apropiadas en la determinación del valor razonable de dichos instrumentos. La compañía puede utilizar instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrirse de algunas exposiciones a los riesgos financieros implícitos en los activos y pasivos en el estado consolidado. Tanto la administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rigen por las políticas de la compañía.

La compañía identifica, evalúa, monitorea y administra de forma centralizada los riesgos financieros de sus subsidiarias operativas a través de políticas escritas que establecen límites asociados a riesgos específicos, incluyendo las directrices para establecer las pérdidas admisibles, para determinar cuándo el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es apropiado y dentro de los lineamientos de la política, o cuándo dichos instrumentos pueden ser designados como instrumentos de cobertura, sino más bien como mantenidos con fines de negociación, lo cual es el caso del instrumento financiero derivado y un contrato de CAP de tasa de interés.

El riesgo de mercado es el riesgo de la erosión de los flujos de efectivo, ingresos, valor de los activos y pasivos debido a los cambios adversos en tasas de interés. La compañía cuenta con políticas que rigen la administración del riesgo de mercado y las actividades comerciales, supervisan las actividades de administración de riesgo y monitorean los resultados de las negociaciones y otras actividades para asegurar el cumplimiento de nuestras políticas de administración y negociación de riesgo. Estas actividades incluyen, pero no están limitadas a, el monitoreo diario de las posiciones de mercado que crean riesgo de crédito, liquidez y mercado. A la fecha, la compañía tiene contratado cien instrumentos financiero derivado para administrar su exposición al riesgo de tasas de interés a fin de mitigar el riesgo de incremento de las mismas.

6. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez.

La administración de riesgo esta manejada por nuestro departamento de finanzas bajo la supervisión de nuestro comité de auditoría, quien conduce sus actividades conforme a las políticas aprobadas por el consejo de administración. Se encarga de identificar, evaluar y mitigar riesgos financieros en coordinación con nuestros departamentos operativos. Nuestro departamento de finanzas se conduce conforme a estándares generales en relación con la administración del riesgo financiero, y ciertos procedimientos relacionados con riesgos específicos, tales como el riesgo del tipo de cambio, riesgo de créditos, riesgos relacionados con instrumentos financieros derivados y no derivados así como aquellos relacionados con la inversión del excedente de flujo de efectivo.

La tesorería de la compañía tiene la responsabilidad de supervisar las necesidades de liquidez y asegurarnos de tener recursos suficientes para cumplir con nuestras necesidades operativas y obligaciones financieras a fin de evitar potenciales incumplimientos conforme a nuestros financiamientos.

A su vez, se establecen proyecciones que toman a consideración nuestros planes de financiamiento, nuestro cumplimiento con razones financieras basadas en nuestro balance general integral y, en caso de ser aplicable, requerimientos regulatorios y contractuales, con la finalidad de cubrir los requerimientos de financiamiento y liquidez de la compañía.

7. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores.

La emisora no celebra operaciones financieras derivadas, salvo cien vigentes para cobertura de riesgo de tasa de interés variable, de los cuales, una está relacionada con la misma contraparte que otorga el crédito; por lo que no cuenta con un tercero independiente, que revise dichos procedimientos, distinto a los de auditoría.

8. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

La emisora no cuenta con un comité de administración de riesgos.

9. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados

La emisora ha celebrado 100 confirmaciones de contratación de instrumentos financieros derivados (SWAP's, CAPPED SWAP'S y Full Cross Currency SWAP's) para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

El 17 de marzo de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN y el 18 de marzo de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en USD; ambas vencieron el 28 y 1° de marzo de 2019 respectivamente.

El 11 de Noviembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2020.

El 28 de septiembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en USD misma que venció el 30 de septiembre de 2019.

El 23 y 29 de Diciembre de 2016 se obtuvieron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2020.

El 4, 17 y 19 de enero de 2017 se contrataron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2020 y 2021 respectivamente.

El 19 de enero de 2017 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en USD; con vencimiento en 2021.

El 29 y 30 de junio de 2017 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021. La cobertura contratada el 29 de junio tuvo una terminación anticipada el día 12 de Julio de 2019.

El 4 de agosto de 2017 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2021.

El 20 de diciembre de 2017 se contrataron tres IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2020, de las cuales una tuvo una terminación anticipada el 19 de diciembre de 2019.

El 17, 19 y 23 de enero de 2018 se contrataron siete IFD de cobertura de tasa de interés, de los cuales cuatro fueron en MN con vencimiento en 2021, dos en USD con vencimiento en 2020 y uno en USD con fecha de inicio 1° de septiembre 2019 y vencimiento en 2020.

El 14 de febrero de 2018 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021, de las cuales una tuvo una terminación anticipada el 27 de septiembre de 2019.

El 4 de abril de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN; misma que tuvo una terminación anticipada el día 19 de septiembre de 2019.

El 10 de mayo de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con fecha de inicio 1° de diciembre de 2020 y vencimiento en 2021.

El 23 de mayo de 2018 se contrataron seis IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con vencimiento en 2021, de las cuales 4 tuvieron una terminación anticipada el 27 de septiembre de 2019.

El 30 de mayo de 2018 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en USD, con fecha de inicio 4 de junio de 2018 y vencimiento en 2021.

El 9 de julio de 2018 se contrataron seis IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento en 2021.

El 13 de agosto de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés y tipo de cambio en MN, con fecha de inicio 8 de mayo de 2019 y vencimiento el 6 de noviembre de 2019.

El 1 de octubre de 2018 se contrataron diez IFD de cobertura de tasa de interés en MN, mismas que tuvieron una terminación anticipada el día 30 de julio de 2019.

El 15 de noviembre de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN/UDI, con fecha de inicio retroactiva al 22 de octubre de 2018 y vencimiento el 16 de octubre de 2023.

El 28 de noviembre de 2018 se contrataron veintisiete IFD de cobertura de tasa de interés en MN, de los cuales 2 tienen fecha de inicio el 6 de enero de 2020 y vencimiento el 4 de enero de 2021. Los 25 IFD restantes tenían fecha de inicio el 15 de diciembre de 2020 y tuvieron una terminación anticipada el 16 de julio de 2019.

El 6 de diciembre de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN/UDI, con fecha de inicio retroactiva al 22 de noviembre de 2018 y vencimiento el 16 de noviembre de 2023.

El 11 de diciembre de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de inicio 6 de julio de 2021 y vencimiento el 5 de julio de 2022.

El 8 de enero de 2019 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de inicio 6 de julio de 2022 y vencimiento el 29 de julio de 2022.

El 13 de marzo de 2019 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento el 16 de octubre de 2023.

El 11 de abril de 2019 se contrataron tres IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento el 3 de julio de 2023.

El 20 de mayo de 2019 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de inicio retroactiva al 22 de Abril de 2019 y vencimiento el 16 de octubre de 2023.

El 12 de julio de 2019 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN, la primera con inicio retroactivo al 5 de julio de 2019 con vencimiento el 5 de julio de 2021 y la segunda con inicio el 16 de agosto de 2021 con vencimiento el 15 de julio de 2022, mismas que tuvieron un vencimiento anticipado el día 19 de diciembre de 2019.

El 16 de julio de 2019 se contrataron veinticinco IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de inicio el 15 de diciembre de 2020 y vencimiento el 14 de diciembre de 2021.

El 30 de julio de 2019 se contrataron diez IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento el 27 de septiembre de 2021.

El 2 de agosto de 2019 se contrataron cinco IFD de cobertura de tasa de interés en USD, con fecha de inicio retroactiva al 1° de agosto de 2019 y vencimiento el 1° de agosto de 2022.

El 19 de septiembre de 2019 se contrataron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de inicio retroactiva al 4 de septiembre de 2019 y vencimiento el 4 de abril de 2021.

El 27 de septiembre de 2019 se contrataron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN con fecha de inicio retroactiva al 11 de septiembre de 2019 y vencimiento el 19 de mayo de 2021; y se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN con fecha de inicio retroactiva al 25 de septiembre de 2019 y vencimiento el 10 de febrero de 2021.

El 31 de octubre de 2019 se contrataron cinco IFD de cobertura de tasa de interés, 3 en MN con vencimiento en mayo 2021 y 2 en USD con vencimiento en junio de 2021.

Los IFD contratados, son identificados y clasificados como de cobertura por riesgos de mercado, se reconoce en el balance general como activos y/o pasivos a su valor razonable. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos. Por lo anterior, los valores estimados que se presentan en los estados financieros no son necesariamente los importes que la compañía pudiera realizar en el mercado de cambios.

Un Interest Rate Swap es un instrumento derivado compuesto por un acuerdo de intercambio de flujos consistente en el pago de una tasa de interés fija por una de las partes; a cambio de que la contraparte pague intereses variables referenciados a un índice determinado en una misma divisa.

El nominal de referencia en ningún momento se intercambia (El Riesgo de Crédito es por intereses). El Tipo Fijo pactado en el momento de la contratación es el que aplicado al nominal y con la periodicidad establecida permite que la suma de sus valores presentes sea igual al generado por la rama variable estimada. Esta se obtiene a través del cálculo de los tipos de interés implícitos.

La tasa fija es un precio proporcionado por el área global Market sales en Santander, HSBC, Banamex, Bancomer, Sabadell, Morgan Stanley, Credit Suisse y Actinver. Valor de mercado indicativo.

Riesgos:

Los riesgos se miden en relación a la tasa de referencia:

- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.92% y la tasa TIIE fue de 7.9450%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5250% y la tasa TIIE fue de 7.7900%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5600% y la tasa TIIE fue de 7.7900%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5750% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5800% y la tasa TIIE fue de 7.7812%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6700% y la tasa TIIE fue de 7.9600%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 7.8025%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8500% y la tasa TIIE fue de 7.8025%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8750% y la tasa TIIE fue de 7.7900%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7950% y la tasa LIBOR fue de 1.7080%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7700% y la tasa LIBOR fue de 1.7333%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.8900% y la tasa TIIE fue de 7.9550%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9200% y la tasa TIIE fue de 7.7900%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIE fue de 7.9625%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIE fue de 7.9625%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% y la tasa TIIE fue de 7.7804%

- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 7.8025%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 7.8025%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIE fue de 7.8025%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIE fue de 7.8025%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.1920% y la tasa LIBOR fue de 1.8464%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.0800% y la tasa LIBOR fue de 1.7814%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.4800% y la tasa LIBOR fue de 1.7814%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 el Strike contratado fue de 9.5000% y la tasa TIIE fue de 7.9975%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6100% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 1° de diciembre de 2020.
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 el Strike contratado fue de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 7.7801%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 el Strike contratado fue de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 7.7801%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.1000% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%

0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE/UDI a 91 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada de la Empresa en la cobertura fue de 8.6900% y la tasa fija pactada de la Institución Financiera fue de 6.9500% con un valor de UDI de \$6.304469; liquidación efectuada el 21 de octubre de 2019.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% misma que disminuye a 6.9450% en julio de 2021, con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% misma que disminuye a 6.9450% en julio de 2021, con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% misma que disminuye a 6.9450% en julio de 2021, con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 7.7875%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.2400% con un Strike de 8.5000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de enero de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.2400% con un Strike de 8.5000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de enero de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE/UDI a 91 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada de la Empresa en la cobertura fue de 12.2000% y la tasa fija pactada de la Institución Financiera fue de 8.9800% con un Valor de UDI de \$6.339039; liquidación efectuada el 21 de noviembre de 2019.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de julio de 2021.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de julio de 2022.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.3100% Neto de Prima con un Strike de 9.2500%.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.2200% Neto de Prima con un Strike de 9.2500%.
0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 1.7814%
0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 1.7814%
0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 1.7814%
0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 1.7814%
0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 1.7814%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% y la tasa TIIE fue de 7.9600%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% y la tasa TIIE fue de 7.9600%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% y la tasa TIIE fue de 7.9600%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% y la tasa TIIE fue de 7.9600%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 7.9525%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 7.9525%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 7.9525%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 7.9525%

- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 7.7950%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 7.7950%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7300% y la tasa TIIE fue de 7.9525%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7300% y la tasa TIIE fue de 7.9525%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8800% y la tasa TIIE fue de 7.7950%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.6300% y la tasa LIBOR fue de 1.7849%

IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.6600% y la tasa LIBOR fue de 1.7849%

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

10. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Los métodos y técnicas de valuación son realizada por el banco HSBC México, S.A., Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A., que es con el que se tiene contratado los IFD.

Dicha valuación, se ha realizado conforme a los modelos propios de las instituciones antes mencionadas, mismos que están basados en principios financieros reconocidos y estimaciones razonables acerca de las condiciones futuras del mercado y pueden reflejar otros factores financieros, como la utilidad anticipada o de cobertura transaccional y otros costos.

La frecuencia de esta valuación es mensual.

11. Aclaración sobre si la valuación es hecha por terceros independientes o es valuación interna y en qué caso se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurado, vendedor o contrapartes del IFD.

La valuación es realizada por la institución financiera con la que se tiene el préstamo, HSBC México, S.A., Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.

12. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

No contamos con instrumentos derivados distintos a los de cobertura ni de aquéllos que por su naturaleza deban reconocer la ineffectividad de la cobertura. Por lo tanto, la compañía no aplica la contabilidad de cobertura de flujo de efectivo de sus instrumentos derivados.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

13. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que puedan ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.

En virtud de que a la fecha no se tiene más que derivados de tasa de interés de cobertura la fuente de liquidez es precisamente el repago del crédito.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

14. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración y contingencias que puedan afectar en futuros reportes.

No existen cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración, que puedan afectarla en futuros reportes.

15. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

16. Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$15,579 y 67,699 por los periodos terminados el 30 de Septiembre de 2017 y el 31 de Diciembre de 2016, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

17. Descripción y número de IFD que haya vencido durante el trimestre y de aquellos cuya posición haya sido cerrada.

No existen instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

No hay incumplimientos.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

II. Información cuantitativa (siempre que el valor absoluto del valor razonable represente cuando menos el 5% de los activos, pasivos o capital o 3% de ventas.

El valor absoluto del valor razonable del IFD contratado, representa menos del 5% de los activos, pasivos o capital total consolidado, o bien, el 3% de las ventas totales consolidadas del último trimestre.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,204,632,000	1,156,906,000
Total efectivo	2,204,632,000	1,156,906,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	750,119,000	2,048,504,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	2,735,300,000	561,655,000
Total equivalentes de efectivo	3,485,419,000	2,610,159,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	5,690,051,000	3,767,065,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	630,848,000	1,235,413,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,038,984,520	815,813,870
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	687,246,000	487,380,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	687,246,000	487,380,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,250,041,000	1,164,722,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	73,168,480	72,202,130
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,430,247,000	2,610,809,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	3,276,753,000	3,147,759,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	3,276,753,000	3,147,759,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	843,178,000	842,849,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	843,178,000	842,849,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	4,070,000	4,070,000
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,070,000	4,070,000
Maquinaria	12,810,000	14,175,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	5,600,000	7,884,000
Total vehículos	5,600,000	7,884,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	52,985,960	78,576,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	687,175,000	562,238,000
Total de propiedades, planta y equipo	762,640,960	666,943,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	55,544,200,000	49,522,906,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	55,544,200,000	49,522,906,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	289,233,000	237,473,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	289,233,000	237,473,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	289,233,000	237,473,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	651,089,174	765,865,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	651,089,174	765,865,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	820,516,000	884,419,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	90,021,000	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	215,358,000	3,208,530,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,125,895,000	4,092,949,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	18,990,050,000	14,958,858,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	8,411,422,000	6,451,704,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	1,313,817,000	1,833,419,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	28,715,289,000	23,243,981,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	73,009,933,000	64,215,820,000
Pasivos	41,887,170,174	37,379,545,000
Activos (pasivos) netos	31,122,762,826	26,836,275,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	12,647,092,000	10,690,355,000
Pasivos circulantes	2,200,441,174	5,024,186,000
Activos (pasivos) circulantes netos	10,446,650,826	5,666,169,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	1,520,622,000	2,797,607,000	385,149,000	423,802,000
Venta de bienes	1,115,047,000	60,210,000	84,200,000	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	3,166,907,000	2,829,173,000	803,803,000	732,445,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	5,802,576,000	5,686,990,000	1,273,152,000	1,156,247,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	302,659,000	387,601,000	54,353,000	120,133,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,175,938,000	1,507,412,000	478,141,000	371,777,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	1,478,597,000	1,895,013,000	532,494,000	491,910,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	1,296,844,000	850,616,000	318,206,000	260,228,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	944,235,000	1,421,186,000	232,793,000	605,045,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	692,637,274	231,645,340	220,510,242	113,477,930
Total de gastos financieros	2,933,716,274	2,503,447,340	771,509,242	978,750,930
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	1,066,210,999	1,269,378,117	298,967,690	(439,373,913)
Total de Impuestos a la utilidad	1,066,210,999	1,269,378,117	298,967,690	(439,373,913)

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

INFORMACION FINANCIERA DE CONFORMIDAD CON LA NIC 34

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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. Consolidación

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

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

4.3. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

INFORMACION FINANCIERA DE CONFORMIDAD CON LA NIC 34

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

Transición a la NIIF 16

La Compañía decidió utilizar el enfoque retrospectivo modificado para la adopción de la NIIF 16 por lo que utilizó las siguientes consideraciones en la transición: reconocer el efecto acumulativo de la adopción de la nueva norma a partir del 1 de enero de 2019. Por este motivo, la información financiera de años anteriores no será modificada. Así mismo, a partir de esa fecha, la Entidad ha optado por aplicar el expediente

práctico y continuar considerando los contratos que calificaban como arrendamiento según las normativas contables anteriores NIC 17 y la CINIIF 4.

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

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

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

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

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

2.2. Consolidación

2.2.1. Subsidiarias

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

El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

<u>Subsidiaria</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Actividad</u>
	(%)	(%)	
			Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias
	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
			Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias
	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
			Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias
	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
			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,
	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyec-

			S. A. P. I. de C. V. tos terminados.
			Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V. 100
			100 Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
			Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V. 100
			100 Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
			Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V. 100
			100 Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán
			Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. de C. V. 100
			100 Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos
Explanada Puebla, S. A. P.I. de C. V.	62.50	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Puebla

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

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

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

2.2.3. Asociadas

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

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

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

2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

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

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

b. Transacciones y saldos

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

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

2.5. Inventarios

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

2.6. Pagos anticipados

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

2.7. Otros activos

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

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

2.8 Anticipo para desarrollo de proyectos

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

2.9. Activos financieros

2.9.1. Clasificación

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

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

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

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

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

2.9.2. Reconocimiento y baja

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

2.9.3. Medición

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

Instrumentos de deuda

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

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

2.9.4. Deterioro

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Para las

cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar, ver la nota para más detalles.

2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

Años promedio de vida útil

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

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

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

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

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

2.12. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

2.13. Deterioro de activos no financieros

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

2.14. Proveedores

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

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

2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

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

2.16. Costos derivados de préstamos

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

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

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

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

2.17 Beneficios a los empleados

i. Obligaciones de corto plazo

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

ii. Beneficios por terminación

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

2.18. Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

2.19. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o del curso normal de las operaciones. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como ingreso cuando se transfieren los riesgos y beneficios del bien, lo cual generalmente se cumple a la escrituración del inmueble o formalización de la facturación del mismo. Cuando se espera que esto se cumpla en un periodo mayor a un año se presentan en el pasivo no circulante.

2.20. Rentas recibidas en garantía y premios

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

2.21. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen de comparar los valores contables y fiscales de todos los activos y pasivos del Grupo. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil; ni tampoco se reconoce el impuesto a la utilidad diferido si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una operación

distinta a una combinación de negocios y que al momento de la operación no afecta ni al resultado contable ni al fiscal. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas de impuesto (y leyes) que han sido promulgadas o estén sustancialmente promulgadas al cierre del año y se espera apliquen cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad diferido pasivo se liquide.

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

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

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

2.22. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Reserva por recompra de acciones

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

iii. Prima en suscripción de acciones

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

iv. Capital social suscrito no exhibido

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

v. Capital social suscrito exhibido

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

2.23. Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos.

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

2.24. Reconocimiento de ingresos por servicios

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

a. Mantenimiento y publicidad

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

b. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

c. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

f. Ventas de inventario inmobiliario

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando el Grupo transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario. De acuerdo con NIC 1, los activos a corto plazo son aquellos que se espera vender o consumir en el periodo de operación normal, siendo dicho periodo el tiempo entre la adquisición, procesamiento y su realización, pudiendo ser mayor a 12 meses.

2.25. Utilidad integral

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

2.26. Utilidad básica y diluida

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

2.27. Estado de flujos de efectivo

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

2.28. Instrumentos financieros derivados

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

2.29. Medición de Cebures

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

2.30. Estado de flujos de efectivo

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

2.31. Instrumentos financieros derivados

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

2.32. Medición de Cebures

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

2.33. Pasivos por contratos

Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 118 residencias. Al 31 de octubre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los pasivos por contrato están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes.

Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

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

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

Transición a la NIIF 16

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

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

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

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

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

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

2.2. Consolidación

2.2.1. Subsidiarias

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

El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

<u>Subsidiaria</u>	<u>2019</u> (%)	<u>2018</u> (%)	<u>Actividad</u>
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Huixquilucan, Estado de México.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán

			Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. de C. V.	100
			100 Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos	
Explanada Puebla, S. A. P.I. de C. V.	62.50	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Puebla	

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

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

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

2.2.3. Asociadas

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

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

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

2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

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

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

b. Transacciones y saldos

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

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

2.5. Inventarios

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

2.6. Pagos anticipados

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

2.7. Otros activos

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

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

2.8 Anticipo para desarrollo de proyectos

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

2.9. Activos financieros

2.9.1. Clasificación

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

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

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

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

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

2.9.2. Reconocimiento y baja

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

2.9.3. Medición

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

Instrumentos de deuda

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

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

2.9.4. Deterioro

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

2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

Años promedio de vida útil

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

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

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

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

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

2.12. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

2.13. Deterioro de activos no financieros

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

identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

2.14. Proveedores

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

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

2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

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

2.16. Costos derivados de préstamos

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

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

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

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

2.17 Beneficios a los empleados

i. Obligaciones de corto plazo

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

ii. Beneficios por terminación

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

el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

2.18. Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

2.19. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o del curso normal de las operaciones. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como ingreso cuando se transfieren los riesgos y beneficios del bien, lo cual generalmente se cumple a la escrituración del inmueble o formalización de la facturación del mismo. Cuando se espera que esto se cumpla en un periodo mayor a un año se presentan en el pasivo no circulante.

2.20. Rentas recibidas en garantía y premios

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

2.21. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

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

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

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

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

2.22. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Reserva por recompra de acciones

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

iii. Prima en suscripción de acciones

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

iv. Capital social suscrito no exhibido

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

v. Capital social suscrito exhibido

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

2.23. Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos.

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

2.24. Reconocimiento de ingresos por servicios

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

a. Mantenimiento y publicidad

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

b. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

c. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

f. Ventas de inventario inmobiliario

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando el Grupo transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario. De acuerdo con NIC 1, los activos a corto plazo son aquellos que se espera vender o consumir en el periodo de operación normal, siendo dicho periodo el tiempo entre la adquisición, procesamiento y su realización, pudiendo ser mayor a 12 meses.

2.25. Utilidad integral

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

2.26. Utilidad básica y diluida

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

2.27. Estado de flujos de efectivo

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

2.28. Instrumentos financieros derivados

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

2.29. Medición de Cebures

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

2.30. Estado de flujos de efectivo

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

2.31. Instrumentos financieros derivados

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

2.32. Medición de Cebures

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

2.33. Pasivos por contratos

Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 118 residencias. Al 31 de octubre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los pasivos por contrato están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes.

Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

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

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

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

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

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

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

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	\$ 66,014	\$ 40,780
Incrementos	<u>38,941</u>	<u>25,234</u>
Saldo final	<u>\$ 104,955</u>	<u>\$ 66,014</u>

c. Clasificación como cuentas por cobrar

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

d. Valor razonable de las cuentas por cobrar

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

a. Deterioro y exposición de riesgos

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

Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2019 y de 2018, es como sigue:

CONCEPTO	2019	2018
Terreno	\$ 8,515,053	7,984,026
Edificio	14,093,213	12,296,559
Construcción en proceso	3,207,104	1,680,012
Gastos preoperativos	1,960,956	1,470,823
Propiedades de inversión	27,776,326	23,431,420
IAS 21 Arcos bosques	370,191	370,191
Efecto de valuación de propiedades	27,396,736	25,721,295
Total propiedades de inversión	55,543,253	49,522,906

Nota 8 - Préstamos bancarios:

31 de diciembre de

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<ul style="list-style-type: none"> Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. con valor de \$960,000 este último fue contratado el 9 de noviembre de 2018 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.5 % (del 10.8363%) al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2024. 	\$ -	\$ 955,267
<ul style="list-style-type: none"> Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por Dls. 128, 000 y Dls. 78,000 que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente (del 4.8493% y 5.0993%) al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2022. 	2, 3,901,017	
<ul style="list-style-type: none"> Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 este último fue contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 10.1923%) al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2021. 	1,288,777	1,370,507
<ul style="list-style-type: none"> Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00% (11.1923%) al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2024. 	875,376	920,165
<ul style="list-style-type: none"> Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75% respectivamente (del 10.5828% y 10.8328%) al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2022. 	570,167	1,059,936
<ul style="list-style-type: none"> Crédito hipotecario por pagar a Valúe Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$500 en 2017, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40% (del 11.7150 % al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2024. 	-	496,773
<ul style="list-style-type: none"> Crédito hipotecario por pagar a BBVA y HSBC México, S. A. con valor de \$814,047 en 2019, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.75% al 30 de noviembre de 2019, con vencimiento en 2026. 		

- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.52,000 cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 4.85%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2021. - 947,009
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.50,000, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 4.90%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimientos en 2021. - 932,734
- Crédito hipotecario por pagar a BBVA, S. A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$ 850,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 4.20% (del 12.5438%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimientos en 2026. Pagado de manera anticipada en Abril 2019. - 823,964
- Crédito hipotecario por pagar a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple y Banco del Bajío, por \$ 950,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.25% Al 30 de noviembre de 2019 con vencimientos en 2026. -
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 10.3450 %) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimientos en 2021. - 1,296,733
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$ 1,014,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.20% (11.5350%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimientos en 2027. - 1,011,543
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$313,696 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6923%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2024. 402,008 312,102
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2023. 280,133 156,701
- Crédito Hipotecario por pagar a Ficein unión de crédito, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$250,000 que devengan intereses a Tasa Líder. Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2019. - 252,280
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2023. 279,154 155,472
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por Dls.115,000, que devengan intereses a tasa Libor 1 mes más 2.35% (del 4.8359%) Al 30 de noviembre de 2019 con vencimientos en 2024. 2,135,377 -
- Senior Notes Bond. Bono por \$ 10,050 millones de pesos a una tasa de 9.90%, así como por US 100 mil dólares americanos a una tasa de 4.8. %, emitido en mercados internacionales en diciembre de 2019, con fecha de vencimiento en el año 2034. Paga intereses cada 90 días. 11,082,439 -
- Crédito Bancario por pagar a Actinver, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.00%. Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2019. -

• Crédito Bancario por pagar a Actinver Arrendadora, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.00%. Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2019.	-	126,822
• Crédito Bancario por pagar a Banco Actinver, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero Actinver, por \$210,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.00%. Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2021.	-	-
• Crédito Bancario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$1,000,000 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75 Al 30 de noviembre de 2019 con vencimiento en 2026.	-	997,430
		19,160,973
	15,843,277	
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(569,429)	(884,419)
Deuda a largo plazo	<u>\$18,591,544</u>	<u>\$ 14,958,858</u>

Nota 9 - Certificados bursátiles de largo plazo:

- El 28 de marzo de 2019, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo con una vigencia de 3 años, a una Tasa de Interés TIIE + 3.05% amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.
- El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,999,869 con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.
- El 20 de octubre, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$1,000,000 variable a una TIIE + 2.85 con una vigencia de 5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00 y fueron emitidos diez millones de títulos.
- El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 547,153,500 UDIS.
- El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal \$500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo.

Los principales *covenants* financieros de la emisión de los Cebures previamente mencionados, son los si-guientes:

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

"UAFIDA consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de: i) utilidad de operación, más ii) costos de depreciación, más iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de

financiamiento). “Gastos financieros brutos consolidados” significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

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

Estos pasivos se muestran en el estado de posición financiera a su costo amortizado.

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Nota 10 - Partes relacionadas:

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

<u>Por cobrar:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afilias:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 356,486	\$ 306,144
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. ⁽²⁾	205,327	218,410
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 ⁽⁴⁾	107,486	
Azkiq Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	103,921	21,677
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V.	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	69,617	59,824
Azkiq Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	34,566	-
León Kamhagi Cababie	35,384	19,726
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	10,920	10,720
Accionistas ⁽³⁾	<u>30,584</u>	<u>94,619</u>
	<u>\$ 1,038,985</u>	<u>\$ 815,814</u>

Por pagar:

Afilias:

Fideicomiso Banamex Palmas F/17075	\$	\$ 468,046
E Group Holding S.A de C.V.	58,750	
Accionista:		
Accionistas ⁽³⁾	58,760	143,349
Otros	<u>69</u>	<u>253</u>
	<u>\$ 117,579</u>	<u>\$ 611,648</u>

Prestación de servicios administrativos.

⁽¹⁾ Préstamo otorgado por Kantoor Macroproyectos S. A. P. I. de C. V., para la construcción de Bazar Coapa. Línea de crédito para la construcción del Bazar hasta por la cantidad de \$ 356,870 las disposiciones del crédito se harán de manera mensual durante 18 meses contados a partir de diciembre 2016 y únicamente serán destinados para la construcción del Bazar, el crédito será exigible 14

meses después de la entrega del Bazar y en caso de no ser cubiertas las disposiciones otorgadas, generarán interés moratorios a la tasa de TIIE 28 días + 3.40 puntos porcentuales.

- (2) Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.
- (3) Préstamo de cuenta corriente.
- (4) Préstamo otorgado por Fideicomiso Banamex Palmas. Crédito Simple por pagar a Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio 17075-3, contratado el 12 de octubre 2018, que devenga intereses a una tasa fija del 12% anual, con vencimiento en diciembre de 2019.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 106,629	\$ 173,885
Costo por venta de inventario inmobiliario	<u>1,254,774</u>	<u>131,728</u>
Total costos:	<u>1,361,403</u>	<u>305,613</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	42,418	123,918
Electricidad	7,500	78,027
Mantenimiento	10,474	57,510
Agua	3,937	35,588
Seguridad	5,213	29,701
Limpieza	2,674	16,640
Publicidad	<u>1,896</u>	<u>8,949</u>
Total gastos por operación de inmuebles	<u>74,112</u>	<u>350,333</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	244,893	246,052
Electricidad	170,800	140,508
Mantenimiento	101,553	82,746
Predial	104,260	77,944
Seguridad	66,242	64,311
Agua	43,637	39,319
Seguros	39,647	30,335
Limpieza	47,999	45,845
Publicidad	44,888	36,566
Hotel	133,851	145,110
Gasto de áreas comunes (Carso)	47,239	
Entretenimiento	111,566	
5,116		
Gastos extraordinarios	47,043	8,302
Gastos empresas vendidas	<u>-</u>	<u>62,537</u>
Total gastos por operación de inmuebles propios:	<u>1,203,618</u>	<u>984,692</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	444,620	427,738
Publicidad	2,623	
Mantenimiento	1,087	1,956
Seguridad	1,338	1,536
Limpieza	<u>1,406</u>	<u>1,287</u>
Total gastos por servicios de administración:	<u>451,006</u>	<u>432,517</u>

Depreciaciones	123,613	50,967
Amortizaciones	<u>78,370</u>	<u>66,442</u>
Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>201,983</u>	<u>117,409</u>
Total de gastos:	<u>1,930,719</u>	<u>1,885,417</u>
Total de costos y gastos	<u>\$ 2,733,484</u>	<u>\$ 2,191,030</u>

Nota 12 - Ingresos y (costos) financieros:

	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	307,410	252,694
Efecto de valuación de instrumentos	•	134,907
Total ingresos financieros	307,410	387,601
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	(1,296,844)	(913,157)
Comisiones y gastos por financiamiento	(276,291)	•
Valuación de instrumentos financieros derivados	(416,347)	(169,106)
Total gastos financieros	(1,989,482)	(1,082,263)
Perdida en cambios	(937,509)	(1,421,186)
Utilidad en cambios	1,178,085	1,507,413
Efecto cambiario	240,576	86,227
Costos financieros – netos	(1,441,496)	(608,435)

INFORME DE CREDITOS RELEVANTES

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

- Entregar estados financieros y otros;
- Permitir que nuestros libros y registros contables sean inspeccionados por el personal autorizado del acreditante;
- Mantener seguros sobre ciertas propiedades en términos razonables aceptables para nuestros acreditantes;
- Mantener ciertas razones financieras;
- Limitaciones a la contratación de deuda adicional;
- Limitaciones en la constitución de gravámenes;

- Limitaciones en las transferencias de activos inmobiliarios, excepto por disposiciones en el curso ordinario de nuestro negocio o si los fondos derivados de dicha transferencia se utilicen para el pago de la deuda pendiente;
- Limitaciones en el otorgamiento de créditos a terceros que pudieran afectar nuestro rendimiento en nuestros créditos actuales;
- Limitaciones a fusiones y escisiones, a menos que se lleven a cabo con afiliadas y subsidiarias, siempre y cuando la sociedad resultante acuerde comprometerse de conformidad con los términos y condiciones de los créditos existentes;
- Limitaciones a los decretos y pagos de dividendos en el caso y subsistencia de un incumplimiento conforme a los créditos existentes;
- Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros; y
- Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de diciembre de 2019 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques. El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex, HSBC para prepagarle a The Blaksstone Group, que al 31 de Diciembre de 2019, nuestra deuda vigente asciende a ps. 571,697 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques. El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex y HSBC para prepagarle a The Blaksstone Group, que al 31 de Diciembre de 2019, nuestra deuda vigente asciende a EUA 119,696 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de Diciembre de 2019, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,285 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Ampliación Interlomas. El 24 de febrero del 2017, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, para la construcción del centro comercial Ampliación Paseo Interlomas. Al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 875,091 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3%. Este contrato tiene un vencimiento al 19 de enero de 2024.

Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. Zentro Lomas. El 09 de Mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Banco del Bajío para la Construcción del Edificio de Oficinas Zentro Lomas. Al 31 de diciembre de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 400,654 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 09 junio de 2024

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Explanada Culiacán. El 20 de Octubre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Actinver para la Construcción del Proyecto. Al 31 de Diciembre de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps.559, 517 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de Octubre de 2023.

Banco Sabadell México. El 27 de Julio del 2018, obtuvimos un crédito con Banco Sabadell para la Construcción del Proyecto Explanada Aguascalientes. Al 30 de Septiembre 2019 no hemos adquirido fondos de la línea. Se contrató a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.3%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de julio de 2025.

Metropolitan Life Insurance. Capital Reforma. El 30 de mayo del 2019, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que otorgó Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de Diciembre de 2019, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$113,871 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.35%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de mayo de 2024.

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

Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 9,000.0 millones. Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo. Generan intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.05% y Tasa fija del 9.0800%.

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

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 547,153,500 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.482922 por UDI. Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,016 millones, genera intereses a una tasa de interés fija del 6.9500%; con vencimiento al 16 de Octubre de 2023.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 9,000.0 millones. Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 1,000 millones de una emisión de certificados quirografarios de largo plazo, generan intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.75%. Con vencimiento al 02 de Abril de 2021.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 35,000,000 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.153441 por UDI. Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 1,977 millones, genera intereses a una tasa de interés fija del 8.9800%; con vencimiento al 13 de Noviembre de 2025.

Deuda Goldman Sachs

Goldman Sachs & Co. LLC. Forum Culiacán. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado Forum Culiacán con Metlife México S.A. Al 31 de diciembre de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 292, 232 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.8770%; ps. 935,145 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 77,928 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 24 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 17 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 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 18,109 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 7.7095%; ps. 57, 950 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 4,829 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 24 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 17 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 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 506,170 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 7.7095%; ps. 1,619,744 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 134,978 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 24 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 17 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Forum Cuernavaca. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío. Al 31 de diciembre de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 178,555 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 7.7095%; ps. 571,376 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 47,614 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 24 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 17 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Paseo Querétaro. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío y Banco Sabadell. Al 31 de diciembre de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 383,085 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 7.7095%; ps.

1,225,872 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 102,156 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 24 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 17 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 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 368,430 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 7.7095%; ps. 1,178,977 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 98,248 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 24 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 17 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 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 503, 416 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 7.7095%; ps. 1,610,932 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 134,244 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 24 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 17 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 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a USD \$52,738 millones y generaba intereses a una tasa fija de 4.80%. El contrato tiene vencimiento al 17 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 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a USD \$47,261 millones y generaba intereses a una tasa fija de 4.80%. El contrato tiene vencimiento al 17 de diciembre de 2034.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Información del Grupo y eventos relevantes:

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

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

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

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público in-versionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultado integral con una mayor apertura en los conceptos que integran sus ingresos, costos y gastos de operación, dicha presentación se realiza con el objetivo de atender a las necesidades de información requeridas por el público inversionista, analistas y usuarios en general de los estados financieros, logrando con esto una mejor visibilidad para el análisis del negocio. Esta apertura en la presentación no tiene impacto en las cifras anteriormente reportadas.

Eventos relevantes

Al 31 de diciembre 2019 y durante 2018 se han presentado los siguientes eventos relevantes.

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

	Moneda:	Senior A-1	Senior A-1	Senior A-2
Los instrumentos antes mencionados, forman parte de un	Monto:	Dólares \$100 millones	Pesos \$7,200 millones	Pesos \$600 millones
	Tasa:	4.800%	9.500%	9.900%
	Vigencia:	15 años	15 años	15 años

financiamiento que incluye un crédito quirografario, a ser contratado por el Fideicomiso 2400, por aproximadamente \$2,250 millones de pesos, cuyos recursos se mantendrán en reserva y se liberarán al Fideicomiso, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las Propiedades; y la emisión de otros instrumentos por aproximadamente \$2,300 millones de pesos por parte de un fideicomiso irrevocable distinto, creado por GICSA y sus afiliadas, el cual se registró en el capital contable.

- ii. El 28 de marzo de 2019, Grupo GICSA realizó el pago de los Certificados Bursátiles que colocó en el mercado mexicano el 10 de diciembre de 2015, por un monto de \$ 2,500 millones de pesos.
- iii. Los accionistas mayoritarios de Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

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

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

- iv.
- v. El 22 de marzo de 2018, la Compañía llevó a cabo la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas, añadiendo 61,290 m2 de área bruta rentable.
- vi. El 26 de abril de 2018, Grupo GICSA concluyó exitosamente la apertura del centro comercial y de entretenimiento La Isla Mérida, con la cual se incorporaron aproximadamente 58,446 m2 de área bruta rentable.
- v. El 30 de agosto de 2018, GICSA, realizó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Puebla, con más de 86,357 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
- vi. El 20 de septiembre de 2018, Grupo GICSA, concretó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Paseo Querétaro, con más de 80,445 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
- vii. El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$2,000 millones con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

Transición a la NIIF 16

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

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

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

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

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

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

2.2. Consolidación

2.2.1. Subsidiarias

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

El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

<u>Subsidiaria</u>	<u>2019</u> (%)	<u>2018</u> (%)	<u>Actividad</u>
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Huixquilucan, Estado de México.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán

			Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. de C. V.	100
			100 Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos	
Explanada Puebla, S. A. P.I. de C. V.	62.50	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Puebla	

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

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

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

2.2.3. Asociadas

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

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

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

2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

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

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

b. Transacciones y saldos

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

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

2.5. Inventarios

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

2.6. Pagos anticipados

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

2.7. Otros activos

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

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

2.8 Anticipo para desarrollo de proyectos

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

2.9. Activos financieros

2.9.1. Clasificación

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

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

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

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

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

2.9.2. Reconocimiento y baja

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

2.9.3. Medición

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

Instrumentos de deuda

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

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

2.9.4. Deterioro

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

2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

Años promedio de vida útil

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

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

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

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

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

2.12. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

2.13. Deterioro de activos no financieros

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

2.14. Proveedores

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

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

2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

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

2.16. Costos derivados de préstamos

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

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

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

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

2.17 Beneficios a los empleados

i. Obligaciones de corto plazo

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

ii. Beneficios por terminación

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

2.18. Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

2.19. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o del curso normal de las operaciones. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como ingreso cuando se transfieren los riesgos y beneficios del bien, lo cual generalmente se cumple a la escrituración del inmueble o formalización de la facturación del mismo. Cuando se espera que esto se cumpla en un periodo mayor a un año se presentan en el pasivo no circulante.

2.20. Rentas recibidas en garantía y premios

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

2.21. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

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

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

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

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

2.22. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Reserva por recompra de acciones

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

iii. Prima en suscripción de acciones

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

iv. Capital social suscrito no exhibido

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

v. Capital social suscrito exhibido

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

2.23. Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos.

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

2.24. Reconocimiento de ingresos por servicios

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

a. Mantenimiento y publicidad

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

b. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

c. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

f. Ventas de inventario inmobiliario

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando el Grupo transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario. De acuerdo con NIC 1, los activos a corto plazo son aquellos que se espera vender o consumir en el periodo de operación normal, siendo dicho periodo el tiempo entre la adquisición, procesamiento y su realización, pudiendo ser mayor a 12 meses.

2.25. Utilidad integral

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

2.26. Utilidad básica y diluida

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

2.27. Estado de flujos de efectivo

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

2.28. Instrumentos financieros derivados

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

2.29. Medición de Cebures

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

2.30. Estado de flujos de efectivo

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

2.31. Instrumentos financieros derivados

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

2.32. Medición de Cebures

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

2.33. Pasivos por contratos

Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 118 residencias. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos por contrato están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes.

Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

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

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

2019

2018

Ingresos reconocidos que estaban incluidos en el saldo del pasivo

Cero5Cien residencial	\$	1,107,547
-----------------------	----	-----------

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Nuestro segmento de centros comerciales experimenta variaciones estacionales en adición a los factores que afectan al sector comercial. Experimentamos variaciones en nuestros ingresos por arrendamientos cuando nuestros contratos de arrendamiento incluyen un componente variable basado en los ingresos generados por el arrendatario. Tradicionalmente, durante el año, los meses de mayo, junio, noviembre y diciembre son en los que nuestros arrendatarios tienen mayor volumen de ventas por la celebración del Día de las Madres, Día del Padre, el "Buen Fin" (un fin de semana a finales de noviembre en los que diversos establecimientos comerciales otorgan descuentos para fomentar el consumo en México) y por las festividades de fin de año. Por el contrario, normalmente nuestros arrendatarios experimentan una disminución en ventas durante el verano en los meses de julio y agosto.

Nuestros ingresos por rentas aumentan o disminuyen con base en esta estacionalidad, reflejando el mayor o menor volumen de ventas de estos arrendatarios. No podemos asegurar que continuaremos siendo exitosos en administrar la estacionalidad que afecta a nuestros arrendatarios.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía no tiene importes de partidas inusuales que afecten activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía no tiene importes de partidas inusuales que afecten activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones: 0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: 0

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía no tiene importes de partidas inusuales que afecten activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los Estados financieros consolidados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC- 34 reportes financieros intermedios. Esta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (IFRS) por sus siglas en inglés, han sido preparadas de acuerdo con la norma, de reportes financieros intermedios. Estos estados financieros intermedios

consolidados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Grupo Gicsa y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, preparados de acuerdo con las IFRS.
