

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	11
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	17
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	19
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	20
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	22
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	28
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	32
[700002] Datos informativos del estado de resultados	33
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	34
[800001] Anexo - Desglose de créditos	35
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	37
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	38
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	39
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	45
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	49
[800500] Notas - Lista de notas.....	50
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	51
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	52

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Sin lugar a duda este 2020 fue un año de grandes retos, estamos atravesando una de las peores crisis sanitarias en la historia, la cual, llegó sin previo aviso y con gran incertidumbre sobre la verdadera profundidad de sus efectos en el corto, mediano y largo plazo. Esta pandemia nos retó a responder y actuar rápidamente ante el constante cambio de circunstancias, a las cuales GICSA no ha sido inmune. Esto nos ha llevado a reforzar los aprendizajes de previas experiencias; entre otros, la posibilidad de operar optimizando nuestros gastos y costos, así como mantener nuestra visión de largo plazo para resolver problemas de corto y mediano plazo. Esta crisis nos reiteró que cuando se alinean los intereses de todas las partes, el terreno para el logro de objetivos se vuelve alcanzable.

Es la suma de esfuerzos, la solidez de nuestro portafolio, la capacidad de reinventarnos, nuestra experiencia en la industria, la habilidad de nuestros líderes y el compromiso que tenemos con nuestros inversionistas, lo que nos ha impulsado a hacerle frente a esta pandemia.

La constante suspensión de negocios no esenciales en los distintos estados y ciudades en los que tenemos operaciones ha tenido un efecto importante en nuestra generación de efectivo y nos ha llevado a mantener constantes negociaciones con nuestros inquilinos en aras de mantener las ocupaciones a largo plazo en niveles adecuados, teniendo un impacto neto de desocupación del 4% en comparación con los niveles pre-Covid.

Así mismo, mantenemos nuestras medidas de control, nuestra prioridad seguirá siendo preservar la liquidez, optimizar nuestros gastos, retener a nuestros clientes, comercializar nuestros espacios disponibles y recuperar nuestros flujos de efectivo.

Derivado de ello, renovamos nuestros acuerdos con los tenedores de Certificados Bursátiles de las emisiones GICSA 16U y 18U, para la capitalización de intereses por un plazo de hasta 9 meses adicionales a los previamente pactados. Con esta negociación se capitalizarán aproximadamente Ps. 342 millones.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre, llevamos a cabo el refinanciamiento de la deuda de Paseo Interlomas y su ampliación, unificando ambos créditos con un saldo insoluto de Ps. 2,090 millones con vigencia de 7 años y tasa TIIE 28 + 250pb (con incrementos trimestrales de 25pb hasta llegar a 350pb).

Respecto a los programas de apoyo a nuestros inquilinos. Hemos otorgado descuentos por Ps. 397 millones de pesos, que corresponden al 12% de la renta fija anual y de los cuales, Ps. 147 millones se reconocieron en nuestro estado de resultados durante el 2020, el resto se reconocerá paulatinamente durante el tiempo de vida

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

remanente de cada contrato. Además, en el 2020 se añadieron Ps. 91 millones por estimación de cuentas de cobro dudoso. La suma de estos efectos totaliza Ps. 238 millones.

En la parte operativa, los visitantes alcanzaron el 64% de lo registrado en el 4T19 y comparado con el 3T20 el incremento fue de 58%, el lease spread fue 230pb superior a la inflación, cerrando el trimestre en 5.5% y la renta promedio por m² incrementó 4% con relación al 4T19, alcanzando los Ps. 371. Nuestras tasas de ocupación y renovación fueron de 88% y 94%, respectivamente.

La comercialización tuvo importantes avances, este trimestre se firmaron 67 nuevas puertas, un incremento de 31% respecto al 3T20, llegando a un total de 170 nuevas puertas en el 2020. Este trimestre se abrieron 126 puertas adicionales, representando un aumento de 350%, respecto al 3T20.

Respecto a nuestros indicadores financieros, este trimestre logramos recuperar el 84% de la cobranza que regularmente cobrábamos antes de la pandemia, un incremento de 28% respecto al 3T20. El NOI consolidado y proporcional al 4T20 fue de Ps. 797 millones y Ps. 661, respectivamente y en el 2020 fueron de Ps. 3,376 millones y Ps. 2,792 millones, respectivamente.

El EBITDA consolidado y proporcional al 4T20 fue de Ps. 543 millones y Ps. 407 millones y el EBITDA acumulado total y proporcional fue de Ps. 2,940 millones y Ps. 2,356 millones respectivamente. Sin considerar los ingresos netos del proyecto residencial Cero5Cien, el EBITDA total y proporcional al 4T20 fue de Ps. 725 millones y Ps. 590 millones respectivamente y en el 2020 fue de Ps. 3,089 millones y 2,505 millones, respectivamente.

Nuestro negocio es resiliente y nuestra experiencia de 30 años en la industria es prueba fehaciente de ello. Sin embargo, no debemos perder de vista que esta crisis no es lineal y debemos permanecer atentos ante nuevos retos que puedan surgir.

Nos mantenemos conservadoramente optimistas, reiteramos nuestra confianza en el país y esperamos que el dinamismo en la industria mejore conforme avance el plan de reapertura y vacunación.

Seguiremos tomando las medidas necesarias para preservar nuestra liquidez y mantener la operatividad de nuestro negocio, siempre buscando el mayor beneficio de todos nuestros socios de negocio e inversionistas, a largo plazo.

Agradezco a nuestros inversionistas, socios comerciales y al excepcional equipo GICSA, por su comprensión y apoyo continuo.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo.

Abraham Cababie Daniel

Director General de Grupo GICSA

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

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4D** Año: **2020****GICSA** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2020, somos titulares de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 965,731 m² y un ABR Proporcional de 826,288 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

- En el mes de diciembre el semáforo epidemiológico en la Ciudad de México y Estado de México regresó a rojo y con ello la operación de negocios se limitó únicamente a los esenciales. A pesar de estas restricciones, la afluencia de visitantes durante el trimestre continuó mostrando signos de recuperación en los meses de octubre y noviembre, con un incremento de 58% comparado con el 3T20 y alcanzando el 64% de lo registrado en el 4T19.
- Durante el mes de diciembre, se refinanció exitosamente la deuda de Paseo Interlomas y su ampliación, por lo que a partir de enero 2021 los créditos se unifican, con un saldo insoluto de Ps. 2,090 millones, vigencia de 7 años y tasa TIIE 28 + 250pb (con incrementos trimestrales de 25pb hasta llegar a 350pb en diciembre 2021).
- En línea con nuestra política para preservar liquidez, el 2 de febrero se realizaron Asambleas de Tenedores para los Certificados Bursátiles locales GICSA 16U y GICSA 18U, en las que se aprobaron, modificaciones relacionadas con ciertas obligaciones y capitalización de intereses por hasta 9 meses adicionales a los previamente pactados. Con esto, se capitalizarán aproximadamente Ps. 342 millones.
- Durante el 2020 y al 31 de diciembre, se firmaron cerca de 1,200 convenios del programa de apoyo Covid-19 a locatarios por un monto aproximado de Ps. 397 millones en notas de crédito, que corresponden aproximadamente al 12% de la renta fija anual.
- De acuerdo a la norma IFRS 16, en el 4T20 y 2020 se reconocieron en el estado de resultados Ps. 83 millones y Ps. 147 millones, respectivamente. El monto restante se mantiene en el estado de posición financiera y se amortizará paulatinamente conforme la vida remanente de cada contrato.

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- De la mano de estos acuerdos, en el 4T20 se logró recuperar el 84% de la cobranza, 28% superior a lo registrado en el 3T20. El porcentaje de recuperación en oficinas fue de 98% y en centros comerciales 77%.
- Este trimestre además del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, añadimos a la estimación de cuentas incobrables un monto de Ps. 50 millones, totalizando Ps. 91 millones en el 2020, cifras superiores en 9% y 94%, respectivamente, comparado con las cifras del 2019. Este efecto se ve reflejado en el gasto operativo y se resta del NOI.

Operativos

- GICSA reportó un total de 965,731 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación al cierre del 4T20. El ABR proporcional de la Compañía es de 86% equivalente a 826,288 m². Esto representa un crecimiento de 6% total y 7% proporcional, comparado con el 4T19.
- Durante el 4T20 se abrieron 126 puertas por nuevos contratos (29,086 m²) en el portafolio en operación, un incremento de 45%, comparado con el 4T19 y un incremento de 350%, comparado con el 3T20.
- Durante el 4T20 se firmaron 67 nuevas puertas (12,918 m²) en el portafolio, un decremento de 29%, comparado con el 4T19 y un incremento de 31%, comparado con el 3T20.
- Durante el 4T20, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 88% y 85% en el portafolio total.
- Al término del 4T20, la tasa de renovación del portafolio estabilizado fue de 94%.
- Al término del 4T20, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado fue de Ps. 371 y de Ps. 370 en el portafolio total, un incremento de 4.2% y 4.4%, respectivamente, comparado con el 4T19.
- Al término del 4T20, el lease spread en los centros comerciales del portafolio estabilizado fue de 5%, cifra superior a la inflación registrada.

Financieros

- El ingreso por renta fija al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 666 millones en el 4T20, lo que representa un decremento de 15% comparado con el 4T19. Sin considerar este efecto, el ingreso por renta fija al 4T20 fue de Ps. 768 millones, un decremento de 2% comparado con el 4T19.
- El ingreso total al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 1,037 millones, lo que representa un decremento de 7% comparado con el 4T19. Sin considerar este efecto, el ingreso total al 4T20 fue de Ps. 1,145 millones, lo que representa un incremento de 2% comparado con el 4T19.

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Durante el 4T20 los gastos corporativos y operativos tuvieron un decremento de 35% comparado con el 4T19, es importante señalar que gran parte de estos ahorros serán definitivos.
- Como consecuencia de lo anterior, el NOI consolidado y proporcional al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 797 millones y Ps. 661 millones, respectivamente, con variaciones de -2% y 1%, comparado con el 4T19. Sin considerar este efecto, el NOI consolidado y proporcional al 4T20 fue de Ps. 905 millones y Ps. 746 millones respectivamente, incrementos de 12% y 14%, comparado con el 4T19.
- El EBITDA consolidado y proporcional al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 543 millones y Ps. 407 millones, lo que representa un decremento de 23% y 26%, respectivamente, comparado con el 4T19. Sin considerar el ingreso extraordinario del proyecto residencial Cero5Cien, el EBITDA consolidado y proporcional crecieron 2% y 6%, respectivamente, comparado con el 4T19.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 4T20 fue de Ps. 27,202 millones y Ps. 24,711 millones, respectivamente, una disminución de 5%, comparado con la deuda consolidada del 4T19. El LTV consolidado fue de 37% en el 4T20.

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

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros:

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

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

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

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 4T20 el importe registrado fue de Ps. 1,054 millones, presentando un decremento del 10% con respecto a los Ps. 1,177 millones en el 4T19. Como resultado de los descuentos otorgados a clientes por el Covid-19. Asimismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Al 4T20 se reconocieron Ps. 83 millones por descuentos a nuestros clientes en apoyo por Covid-19, estos descuentos se reconocen según la enmienda a la IFRS 16, la cual establece que cualquier modificación y/o descuento a un contrato de arrendamiento relacionado a la contingencia por Covid-19, se reconocerá conforme a la vida remanente de cada contrato.

Total otros ingresos de operación.

Al cierre del 4T20 el importe registrado fue de Ps. 137 millones, presentando un incremento de 125% con respecto al importe registrado en el cierre de 2019, el cual es generado por el reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cerro5Cien.

Total de costos y gastos.

Al cierre del 4T20, los costos fueron de Ps. 320 millones, presentando un decremento de 159% con respecto al importe registrado en el cierre de 2019, el cual es generado por el reconocimiento de los costos del proyecto residencial Cerro5Cien.

Al cierre del 4T20, el total de gastos disminuyó 31%, pasando de Ps. 582 millones en el 4T19 a Ps. 401 millones al 4T20, principalmente por la estrategia de reducción de gastos a nivel corporativo y operativo. El gasto de proyectos en operación disminuyó 38% y los gastos corporativos disminuyeron 20%.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 20% totalizando Ps. 470 millones. Esto se debe al reconocimiento de los apoyos otorgados a clientes por el Covid-19 y al ajuste realizado en los ingresos reconocidos en el proyecto residencial Cerro5Cien. Sin considerar los ingresos netos de Cerro5Cien la utilidad antes de efectos de valuación tuvo un incremento de 10%.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI consolidado y proporcional al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 797 millones y Ps. 661 millones, respectivamente, con variaciones de -2% y 1%, comparado con el 4T19. Sin

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4D** Año: **2020**

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

considerar este efecto, el NOI consolidado y proporcional al 4T20 fue de Ps. 905 millones y Ps. 746 millones respectivamente, incrementos de 12% y 14%, comparado con el 4T19.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado y proporcional al 4T20 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 543 millones y Ps. 407 millones, lo que representa un decremento de 23% y 26%, respectivamente, comparado con el 4T19. Sin considerar el ingreso extraordinario del proyecto residencial Cero5Cien, el EBITDA consolidado y proporcional crecieron 2% y 6%, respectivamente, comparado con el 4T19.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo

El importe de efectivo y equivalentes de efectivo al cuarto trimestre del 2020 fue de Ps. 778 millones en comparación con Ps. 2,955 millones al cierre de 2019, lo cual representa una disminución de 74%, este decremento es debido a las inversiones realizadas en proyectos en desarrollo, adquisición de títulos de la emisión GICSA 19 y liquidación anticipada de instrumentos derivados y pago de préstamos e impuestos anuales en el 2T20.

Efectivo restringido

Al 4T20 el efectivo restringido tuvo un decremento de 75%, pasando de Ps. 2,735 millones en el cierre del 2019 a Ps. 694 millones, esto por la cancelación del crédito puente (Interim Loan) en julio 2020 por Ps. 2,250 millones.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

El saldo al 4T20 fue Ps. 1,222 millones, lo cual presenta un aumento de 74% comparado con el saldo al cierre de 2019 de Ps. 704 millones, esto por el incremento en la rotación de cartera y por los convenios firmados en apoyo a los clientes para el diferimiento en el pago de rentas.

Impuestos acreditables.

El saldo al 4T20 fue Ps. 2,261 millones, el cual presenta un incremento de 81% en relación con el monto de Ps. 1,250 millones al cierre de 2019, fundamentalmente a causa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar de los proyectos en desarrollo, así como, anticipos de Impuesto Sobre la Renta (ISR) e IVA pendiente de acreditamiento.

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 55,544 millones al cierre de 2019 a Ps. 57,694 millones al cierre del cuarto trimestre del 2020, principalmente por la inversión en proyectos en desarrollo y los efectos de la valuación de las propiedades en operación.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo al cuarto trimestre del 2020 fue Ps. 127 millones, lo cual muestra una disminución del 56% en comparación con los Ps. 289 millones al cierre de 2019, esto por el reconocimiento de las erogaciones por seguros, gastos por publicidad y gastos por impuestos prediales, en el estado de resultados.

Principales Rubros del Pasivo

Impuestos por pagar.

El saldo al 4T20 fue Ps. 987 millones, lo cual presenta un incremento del 133% comparado con los Ps. 423 millones al cierre de 2019, lo anterior por el diferimiento en el cobro de las rentas a los arrendatarios y por operaciones Inter compañías.

Deuda con costo.

La deuda consolidada al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 27,202 millones, disminuyendo 5% en comparación con la deuda al cierre de diciembre de 2019 la cual fue de Ps. 28,525 millones de pesos. Este decremento se origina por la cancelación del crédito puente (Interim Loan) y el efecto del tipo de cambio.

Rentas, depósitos en garantía y premios.

El saldo al 4T20 fue Ps. 1,410 millones, el cual presenta un aumento del 12% comparado con los Ps. 1,256 millones al cierre de 2019, se debe principalmente a los depósitos y anticipos de nuestros clientes.

Control interno [bloque de texto]

Los estatutos sociales de Grupo GICSA prevén la existencia del Comité de Auditoría, órgano corporativo intermedio constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin de auxiliar al Consejo de Administración en el desempeño de sus funciones. Por medio del citado comité y del Auditor Externo, se otorga la seguridad razonable de que las transacciones y actos efectuados por la Compañía se ejecutan y registran de conformidad con los términos y parámetros establecidos por el consejo de administración, por la Legislación Aplicable y por los diferentes lineamientos generales, criterios y normas de información financiera aplicables (NIIFs).

Asimismo, en cumplimiento con el Artículo 42 de la Ley del Mercado de Valores, a través de su Comité de Auditoría ha establecido un mecanismo de contacto a efecto que cualquier persona que tenga conocimiento del incumplimiento al Código de Ética o lineamientos y políticas de operación, sistema de control y auditoría internos y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, realice una denuncia la cual se garantiza se mantendrá en anonimato. La Línea de Denuncia es operada a través de un tercero.

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4D** Año: **2020**

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GICSA
-----------------------------	-------

Periodo cubierto por los estados financieros:	2020-01-01 al 2020-12-31
--	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2020-12-31
---	------------

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]

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de Grupo GICSA, S. A. B de C.V.

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 los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valuación de las propiedades de inversión (\$57,945,186)

Ver notas 9 a los estados financieros consolidados.

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de inversión representan el 79% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

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

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

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

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020 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.

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S.C.

L.C.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 24 de abril de 2021

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ciudad de México, a 24 de abril de 2021

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

Ciudad de México, a 30 de abril de 2021

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,117,486,000	5,690,051,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,383,487,000	2,430,247,000
Impuestos por recuperar	2,261,579,000	1,250,041,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	5,762,552,000	9,370,339,000
Activos mantenidos para la venta	649,762,000	3,276,753,000
Total de activos circulantes	6,412,314,000	12,647,092,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	534,031,000	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	2,784,762,000	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	354,357,000	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	857,807,000	843,178,000
Propiedades, planta y equipo	675,257,000	762,641,000
Propiedades de inversión	57,945,186,000	55,544,200,000
Activos por derechos de uso	895,685,000	944,809,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	127,076,000	289,233,000
Activos por impuestos diferidos	2,882,737,000	1,978,780,000
Otros activos no financieros no circulantes	3,973,000	0
Total de activos no circulantes	67,060,871,000	60,362,841,000
Total de activos	73,473,185,000	73,009,933,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	885,535,000	768,668,000
Impuestos por pagar a corto plazo	986,812,000	423,457,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,109,013,000	924,445,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	78,445,000	83,871,000
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	4,059,805,000	2,200,441,000

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,059,805,000	2,200,441,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,410,054,000	0
Impuestos por pagar a largo plazo	519,571,000	564,495,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	25,096,901,000	28,870,698,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	885,916,000	870,089,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	36,268,000	57,563,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	36,268,000	57,563,000
Pasivo por impuestos diferidos	10,357,105,000	9,323,884,000
Total de pasivos a Largo plazo	38,305,815,000	39,686,729,000
Total pasivos	42,365,620,000	41,887,170,000
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	15,747,441,000	15,419,182,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	25,979,713,000	25,651,454,000
Participación no controladora	5,127,852,000	5,471,309,000
Total de capital contable	31,107,565,000	31,122,763,000
Total de capital contable y pasivos	73,473,185,000	73,009,933,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	4,499,764,000	5,802,576,000	1,191,627,000	1,273,152,000
Costo de ventas	417,049,000	802,765,000	320,307,000	59,805,000
Utilidad bruta	4,082,715,000	4,999,811,000	871,320,000	1,213,347,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,353,563,000	1,930,790,000	379,960,000	573,195,000
Otros ingresos	320,519,000	2,236,137,000	134,751,000	150,772,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	3,049,671,000	5,305,158,000	626,111,000	790,924,000
Ingresos financieros	736,749,000	1,478,597,000	894,170,000	532,494,000
Gastos financieros	3,256,236,000	2,933,716,000	745,814,000	771,509,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	34,446,000	29,265,000	14,664,000	2,208,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	564,630,000	3,879,304,000	789,131,000	554,117,000
Impuestos a la utilidad	258,003,000	1,066,211,000	80,941,000	298,968,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	306,627,000	2,813,093,000	708,190,000	255,149,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	306,627,000	2,813,093,000	708,190,000	255,149,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	129,476,000	2,392,150,000	514,548,000	192,937,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	177,151,000	420,943,000	193,642,000	62,212,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	0	0
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	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	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0	1.0	1.0

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	306,627,000	2,813,093,000	708,190,000	255,149,000
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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
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
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	306,627,000	2,813,093,000	708,190,000	255,149,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	129,476,000	2,392,150,000	514,548,000	192,937,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	177,151,000	420,943,000	193,642,000	62,212,000

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	306,627,000	2,813,093,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	258,003,000	1,066,211,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	2,901,450,000	0
+ Gastos de depreciación y amortización	149,047,000	108,340,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	(2,172,804,000)
+ Provisiones	94,485,000	19,502,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	271,566,000	(231,703,000)
+ 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	(34,446,000)	(29,265,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(486,570,000)	(123,084,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(598,600,000)	564,658,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(9,311,000)	(758,666,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	96,577,000	(114,774,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	136,370,000	(607,182,000)
+ 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	(330,649,000)	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	232,825,000	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	2,680,747,000	(2,278,767,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,987,374,000	534,326,000
- Dividendos pagados	0	163,100,000
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	(1,270,476,000)
+ Intereses recibidos	0	302,659,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	621,846,000	(487,058,000)
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2,365,528,000	2,431,419,000
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	0	28,936,000
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	2,172,773,000	4,058,439,000
+ 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
+ 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	736,749,000	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(133,014,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,569,038,000)	(4,029,503,000)
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	1,681,000	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	355,939,000	3,583,438,000
- Reembolsos de préstamos	3,350,349,000	(156,090,000)
- 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	1,965,984,000	1,445,819,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(399,981,000)	1,222,050,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(5,362,056,000)	3,515,759,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(4,565,566,000)	1,917,675,000
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	(6,999,000)	5,311,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(4,572,565,000)	1,922,986,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,690,051,000	3,767,065,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,117,486,000	5,690,051,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año 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]
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	15,419,182,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	129,476,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	129,476,000	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	1,681,000	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	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	200,464,000	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	328,259,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	15,747,441,000	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]
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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	25,651,454,000	5,471,309,000	31,122,763,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	129,476,000	177,151,000	306,627,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	129,476,000	177,151,000	306,627,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
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	1,681,000	0	1,681,000
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	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	200,464,000	(520,608,000)	(320,144,000)
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	328,259,000	(343,457,000)	(15,198,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	25,979,713,000	5,127,852,000	31,107,565,000

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]
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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
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	1,500,123,094	1,533,192,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	158,381,000	202,054,000	37,897,000	82,160,000

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	4,499,764,000	5,802,576,000
Utilidad (pérdida) de operación	3,049,671,000	5,305,158,000
Utilidad (pérdida) neta	306,627,000	2,813,093,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	129,476,000	2,392,150,000
Depreciación y amortización operativa	158,381,000	202,054,000

[80001] 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]										
					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]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
EXITUS CAPITAL	NO	2019-12-05	2022-06-06	-	0	68,182,000	50,020,000	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIIE3.50	0	21,585,000	83,618,000	83,618,000	83,618,000	145,450,000	0	0	0	0	0
Goldman Sachs & Co. LLC 4	SI	2019-11-18	2032-12-24	TASA FIJA 9.5%	0	11,400,000	0	126,000,000	234,000,000	6,195,341,000	0	0	0	0	0
SOFOPLUS, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.	NO	2020-09-24	2021-01-08	TASA FIJA 14%	0	293,880,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CV CREDIT INC	SI	2020-11-20	2021-02-26	TASA FIJA 10.8%	0	0	0	0	0	0	12,816,000	0	0	0	0
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 DIAS + 2.0	0	85,344,000	1,151,549,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Goldman Sachs & Co. LLC 1	SI	2019-12-18	2027-05-15	TASA FIJA 15%	0	237,785,000	0	0	0	433,506,000	0	0	0	0	0
SOFOPLUS, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R. 2	NO	2020-11-26	2022-11-26	TASA FIJA 18%	0	(1,250,000)	99,500,000	0	0	0	0	0	0	0	0
CITI BANAMEX/HSBC (DÓLARES)	NO	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M + 2.75	0	0	0	0	0	0	87,034,000	2,260,556,000	0	0	0
HSBC MEXICO SA 2	NO	2011-08-29	2024-03-15	TIIE 28 DIAS + 3.0	0	62,490,000	59,878,000	59,878,000	654,248,000	0	0	0	0	0	0
Goldman Sachs & Co. LLC 3	SI	2019-12-18	2032-12-24	TASA FIJA 4.8%	0	0	0	0	0	0	1,596,000	0	34,910,000	64,833,000	1,703,748,000
ACTINVER	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	0	3,140,000	54,747,000	72,996,000	161,815,000	0	0	0	0	0	0
METLIFE MEXICO	NO	2019-05-30	2022-11-01	LIBOR 1M + 2.35	0	0	0	0	0	0	66,104,000	53,176,000	55,822,000	2,058,905,000	0
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	0	3,140,000	54,747,000	72,996,000	161,815,000	0	0	0	0	0	0
CITI BANAMEX/HSBC (PESOS)	NO	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M + 2.50	0	22,394,000	538,084,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Goldman Sachs & Co. LLC 2	SI	2019-12-18	2034-12-25	TASA FIJA 9.9%	0	990,000	0	10,500,000	19,500,000	219,509,000	0	0	0	0	0
TOTAL					0	809,080,000	2,092,143,000	425,988,000	1,314,996,000	6,993,806,000	167,550,000	2,313,732,000	90,732,000	2,123,738,000	1,703,748,000
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	809,080,000	2,092,143,000	425,988,000	1,314,996,000	6,993,806,000	167,550,000	2,313,732,000	90,732,000	2,123,738,000	1,703,748,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quiérogafarios)															
GICSA 18	NO	2018-11-22	2025-11-13	TASA FIJA 8.98%	0	24,142,000	0	0	0	2,096,273,000	0	0	0	0	0
GICSA 16	NO	2016-10-24	2023-10-16	TASA FIJA 6.95%	0	48,882,000	0	3,216,755,000	0	0	0	0	0	0	0
GICSA 15	NO	2015-12-10	2022-11-30	TASA FIJA 9.58%	0	4,085,000	537,190,000	0	0	0	0	0	0	0	0
GICSA 17	NO	2017-10-20	2021-04-02	TIIE 28 + 3.35%	0	1,055,274,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GICSA 19	NO	2019-03-28	2022-03-24	TIIE 28 + 3.55%	0	0	1,820,812,000	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	1,132,383,000	2,358,002,000	3,216,755,000	0	2,096,273,000	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 (quiérogafarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																	
TOTAL					0	1,132,383,000	2,358,002,000	3,216,755,000	0	2,096,273,000	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
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																	
Proveedores																	
Si Ocean Service S. de R.L. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	9,507,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elevadores Schindler S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	22,676,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inteligencia Seguridad & Comunicación S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	12,665,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores Otros	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	456,805,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chubb Seguros Mexico S.A.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	15,525,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuidora de Tubos Y Acero del Sureste S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	6,493,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Postensados y Diseños de Estructuras S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	14,722,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Iver S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	12,129,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Calefaccion y Ventilacion, S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	20,159,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Corey S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	48,314,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Picce S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	22,005,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Paladin Redi Baja S. de R.L. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-12-31		0	106,667,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	747,667,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																	
TOTAL					0	747,667,000	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																	
Instrumentos financieros derivados	NO				0	0	366,988,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	366,988,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
TOTAL					0	0	366,988,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																	
TOTAL					0	2,689,130,000	4,817,133,000	3,642,743,000	1,314,996,000	9,090,079,000	0	167,550,000	2,313,732,000	90,732,000	2,123,738,000	1,703,748,000	

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	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	18,884,000	376,711,000	0	0	376,711,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	18,884,000	376,711,000	0	0	376,711,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	12,114,000	241,659,000	0	0	241,659,000
Pasivo monetario no circulante	322,492,000	6,433,296,000	0	0	6,433,296,000
Total pasivo monetario	334,606,000	6,674,955,000	0	0	6,674,955,000
Monetario activo (pasivo) neto	(315,722,000)	(6,298,244,000)	0	0	(6,298,244,000)

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
MANTENIMIENTO	MANTENIMIENTO	507,429,000	0	0	507,429,000
VENTA DE PROPIEDADES	VENTA DE PROPIEDADES	238,825,000	0	0	238,825,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	332,191,000	0	0	332,191,000
ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO	3,421,319,000	0	0	3,421,319,000
TODAS	TODOS	4,499,764,000	0	0	4,499,764,000

[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 otros fines tales como negociación [bloque de texto]

Dado que resulta de particular importancia proporcionar a los inversionistas información que les permita conocer e identificar plenamente la exposición de las Emisoras a riesgos de mercado, de crédito y liquidez asociados a instrumentos financieros derivados, así como los principales riesgos de pérdida por cambios en las condiciones de mercado asociados a los mencionados instrumentos, a continuación, sírvanse encontrar información al respecto:

La Compañía está expuesta a riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio en operaciones financieras, , todas ellas relacionadas con el negocio y previamente aprobadas por el Consejo de Administración.

El objetivo general de realizar operaciones de cobertura de tasas de interés y riesgo cambiario es reducir la exposición de la posición primaria ante movimientos adversos de mercado en las tasas de interés y tipos de cambio que le afecten; para lo cual el Grupo a través de la Dirección de Tesorería Corporativa, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisando y administrando los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad utilizando los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés a valor razonable).

Asimismo, la Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario y riesgo de las tasas de interés, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados, así como la inversión de exceso de liquidez. Se revisa periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluyen instrumentos financieros derivados para fines especulativos. El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir y administrar estos riesgos, los cuales se mencionan a continuación:

Administración del riesgo de capital.- La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estructura del capital de la Entidad no está expuesta a ningún tipo de requerimiento de capital.

La administración de la Entidad revisa mensualmente la deuda neta y los costos por préstamos y su relación con el UAFIDA (Utilidad antes de Financiamiento, Impuestos, Depreciación y Amortización), al presentar sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y Accionistas de la Entidad.

Administración del riesgo de tasas de interés.- La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que tiene deuda contratada a tasas variables. El riesgo es manejado con el uso de contratos swap de tasa de interés, las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y su riesgo relacionado, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en tasas de interés TIE y Libor sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables, se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo pendiente para todo el año. La Entidad informa internamente al Consejo de Administración sobre el riesgo en las tasas de interés.

La Entidad establece como requisito fundamental para que un instrumento financiero derivado sea considerado como un instrumento de cobertura, que la designación de la cobertura quede formalmente documentada y los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo del instrumento financiero derivado, mantengan una alta efectividad en la compensación de los cambios, en el valor razonable o flujos de efectivo de la posición primaria, tanto al inicio como a través de la cobertura designada. El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir y administrar estos riesgos, los cuales se mencionan a continuación:

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

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

- Instrumentos utilizados

La Entidad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio y tasas de interés. La Entidad suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- a) Cross Currency Swaps Peso-Dólar para mitigar la exposición que se tiene en deudas denominadas en pesos mexicanos.
- b) Swap de tasa de interés que sirve para intercambiar tasas de interés variable
- c) Forward de tipo de cambio Peso Mexicano-Dólar

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]

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados que le permitan mitigar la volatilidad de riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio en operaciones financieras, todas ellas relacionadas con el negocio y previamente aprobadas por el Consejo de Administración.

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

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

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]

El Grupo espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de activos financieros.

La administración de la Entidad es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quien ha establecido las políticas apropiadas para el control de ésta, a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Entidad, manteniendo reservas de efectivo, disposición de líneas de crédito, monitoreando continuamente los flujos de efectivo, proyectados y reales, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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]

El Grupo se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que tiene deuda contratada a tasas variables. El riesgo es manejado por la Compañía con el uso de contratos swap de tasas de interés. Las actividades de cobertura

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4D** Año: **2020****GICSA** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y su riesgo relacionado, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en tasas de interés TIIE y Libor sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables, se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo pendiente para todo el año. La Administración del Grupo analiza internamente sobre el riesgo en las tasas de interés.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

No. de Confirmación	Monto Nocial (Miles)	Moneda	Contrato	Fecha de Expiración	Instrumento	Tasa de Interés de deuda	Valuación del	
							4toQ 2019 (miles)	4toQ 2020 (miles)
9004321	100,000	MN	09-jul-18	05-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-1,924	0
9004340	289,050	USD/MN	08-may-19	06-nov-19	Cobertura De Tasa Y Tipo De Cambio	FCC SWAP TIIE/LIBOR	0	0
1161100039	400,000	MN	11-nov-16	06-nov-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	695	0
1161200031	500,000	MN	23-dic-16	18-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,417	0
2752702MX	300,000	MN	04-ene-17	04-ene-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	30	0
3332938MX	500,000	MN	17-ene-18	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-3,781	0
3343592MX	500,000	MN	19-ene-18	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-3,960	0
3343593MX	500,000	MN	19-ene-18	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-3,960	0
3343663MX	1,431	USD	23-ene-18	01-may-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-10	0
3343664MX	60,352	USD	01-sep-19	01-may-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-3,689	0
3465703MX	1,000,000	MN	04-abr-18	04-abr-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	0	0
5163-16811126.25	15,000	USD	19-ene-17	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-24	0
5163-18659651.25	472,129	MN	20-dic-17	01-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP	-3,919	0

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4D** Año: **2020****GICSA** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

9004100 & 1000194	500,000	MN	14-feb-18	10-feb-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M CAPPED SWAP	-16	0
9004258 & 1000247	10,000	USD	04-jun-18	04-jun-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M CAPPED SWAP	0	0
9004259 & 1000248	10,000	USD	04-jun-18	04-jun-21	Cobertura De Tasa	LIBOR 1M CAPPED SWAP	0	0
B8844-18659089.25	626,438	MN	20-dic-17	31-dic-20	Cobertura De Tasa	LIBOR 1M SWAP	0	0
Portafolio 2	550,000	MN	23-may-18	19-may-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M CAPPED SWAP	0	0
IRS-6662-MX31770666-148860	198,325	MN	16-ago-21	15-jun-22	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	0	0
IRS-6662-MX31770937-148861	309,538	MN	29-jun-17	05-jul-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	0	0
2747122MX	400,000	MN	23-dic-16	23-dic-20	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	-2,199	0
1161200032	400,000	MN	23-dic-16	18-dic-20	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	-2,070	0
2749198MX	300,000	MN	29-dic-16	29-dic-20	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	-1,715	0
2773899MX	300,000	MN	17-ene-17	17-ene-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	-2,268	-854
2780813MX	50,000	MN	19-ene-17	19-ene-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	-454	-135
1170100042	130,000	MN	20-ene-17	15-ene-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	-1,197	-341
1170100044	21,000	USD	23-ene-17	25-ene-21	Cobertura De Tasa	LIBOR 1M SWAP	-643	-611
100417001060	286,938	MN	30-jun-17	05-jul-21	Cobertura De Tasa	LIBOR 1M SWAP	59	-3,973
1TL57	500,000	MN	04-ago-17	30-jul-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	-1,052	-7,970
5163-18663571.25	566,978	MN	20-dic-17	01-dic-20	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	-4,824	0
3332935MX	500,000	MN	17-ene-18	17-ene-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M SWAP	-3,781	-1,424
3333042MX	33,000	USD	19-ene-18	19-jul-20	Cobertura De Tasa	LIBOR 1M SWAP	-1,906	0
Portafolio 11	400,000	MN	23-may-18	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAP	-42	0

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Portafolio 12	1,000,000	MN	09-jul-18	05-jul-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M CAPPED SWAP	-14,102	0
Antes: 9004415 Ahora: 9005248	2,909,800	MN/UDI	22-oct-18	16-oct-23	Cobertura De Tasa	TIIE 1M CC SWAP UDI/TASA	-39,228	-25,975
Antes: 5163-21011958.25 Ahora: 5163-24731498.25	1,908,934	MN/UDI	22-nov-18	16-nov-23	Cobertura De Tasa	CC SWAP UDI/TASA	-29,632	-46,102
1000414	1,454,900	MN	13-mar-19	16-oct-23	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	10,228	-366
1000425	1,454,900	MN	13-mar-19	16-oct-23	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	5,878	-366
9004575 & 1000418	200,000	MN	11-abr-19	03-jul-23	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-14,921	-13,500
Portafolio 3	1,400,000	MN	08-jul-19	27-sep-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-24,832	-37,351
Portafolio 4	115,000	USD	01-ago-19	01-ago-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-542	-53,815
Portafolio 5 (4340087MX)	200,000	MN	04-sep-19	04-abr-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-7,946	-2,072
Portafolio 6	700,000	MN	11-sep-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-7,736	-8,776
Portafolio 7	1,000,000	MN	25-sep-19	10-feb-21	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	-8,835	0
GQLGI	10,000	USD	31-oct-19	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	-2,987	-2,528
GQLGC	10,000	USD	31-oct-19	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	-3,072	-2,558
GQLFC	200,000	MN	31-oct-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,382	-2,578
GQLF3	200,000	MN	31-oct-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,382	-2,578
GQLD3	200,000	MN	31-oct-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-5,076	0
Portafolio 8	300,000	MN	06-ene-20	04-ene-21	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	-3,698	0
3516276MX	650,000	MN	01-dic-20	01-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,313	-12,257
Portafolio 9	3,407,000	MN	15-dic-20	14-dic-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP	-54,042	-112,481

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
GICSA					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Portafolio 10	300,000	MN	15-dic-20	14-dic-21	Cobertura De Tasa	TIIE 1M CAPPED SWAP	-4,640	-11,007
9004528 & 1000382	500,000	MN	06-jul-21	05-jul-22	Cobertura De Tasa	TIIE 1M CAPPED SWAP	-6,944	-17,114
9004532 & 1000394	500,000	MN	06-jul-22	29-jul-22	Cobertura De Tasa	TIIE 1M CAPPED SWAP	-436	-1,022
Forward	9,000	MN/USD	22-oct-19	24-feb-20	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	-3,935	0
Forward	9,000	MN/USD	22-oct-19	27-abr-20	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	-3,904	0
Forward	2,000	MN/USD	27-may-20	30-nov-20	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	0	0
Forward	2,000	MN/USD	27-may-20	28-may-21	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	0	-6,495
Forward	500	MN/USD	27-may-20	28-may-21	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	0	-1,586

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	476,750,000	2,204,632,000
Total efectivo	476,750,000	2,204,632,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	301,441,000	750,119,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	339,295,000	2,735,300,000
Total equivalentes de efectivo	640,736,000	3,485,419,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,117,486,000	5,690,051,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	1,139,869,000	630,848,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	976,162,000	1,038,985,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	184,772,000	687,246,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	184,772,000	687,246,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	2,261,579,000	1,250,041,000
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	82,684,000	73,168,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,383,487,000	2,430,247,000
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	649,762,000	3,276,753,000
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	649,762,000	3,276,753,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	534,031,000	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
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	534,031,000	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	857,807,000	843,178,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	857,807,000	843,178,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	4,070,000
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	4,070,000
Maquinaria	9,172,000	12,810,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	4,662,000	5,600,000
Total vehículos	4,662,000	5,600,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	39,952,000	52,986,000
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	621,471,000	687,175,000
Total de propiedades, planta y equipo	675,257,000	762,641,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	57,945,186,000	55,544,200,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	57,945,186,000	55,544,200,000
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	0	0

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	127,076,000	289,233,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	127,076,000	289,233,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	127,076,000	289,233,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	747,667,000	651,089,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	117,084,000	117,579,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
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	20,784,000	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	885,535,000	768,668,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	976,630,000	820,516,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	1,132,383,000	90,021,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	13,908,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	2,109,013,000	924,445,000
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	1,410,054,000	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,410,054,000	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	17,058,883,000	18,990,050,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	7,671,030,000	8,411,422,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	366,988,000	1,469,226,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	25,096,901,000	28,870,698,000

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
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
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	73,473,185,000	73,009,933,000
Pasivos	42,365,620,000	41,887,170,000
Activos (pasivos) netos	31,107,565,000	31,122,763,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	6,412,314,000	12,647,092,000
Pasivos circulantes	4,059,805,000	2,200,441,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,352,509,000	10,446,651,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	839,620,000	1,520,622,000	201,115,000	385,149,000
Venta de bienes	238,825,000	1,115,047,000	121,150,000	84,200,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	3,421,319,000	3,166,907,000	869,362,000	803,803,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	4,499,764,000	5,802,576,000	1,191,627,000	1,273,152,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	736,749,000	302,659,000	85,154,000	54,353,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	1,175,938,000	809,016,000	478,141,000
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	736,749,000	1,478,597,000	894,170,000	532,494,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	2,233,187,000	1,296,844,000	577,165,000	318,206,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	498,868,000	944,235,000	65,366,000	232,793,000
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	524,181,000	692,637,000	103,283,000	220,510,000
Total de gastos financieros	3,256,236,000	2,933,716,000	745,814,000	771,509,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	128,739,000	0	128,739,000	0
Impuesto diferido	129,264,000	1,066,211,000	(47,798,000)	298,968,000
Total de Impuestos a la utilidad	258,003,000	1,066,211,000	80,941,000	298,968,000

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[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]

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Las normas comprenden diversas disposiciones conocidas como IFRS, IAS, IFRIC y SIC.

Ver sección 813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34

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

Las principales políticas contables se ven en la descripción de las mismas en los estados financieros intermedios.

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las principales políticas contables se ven en la descripción de las mismas en los estados financieros intermedios.

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

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

(2) Bases de preparación

a) Declaración de cumplimiento

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

El 25 de abril de 2021, Abraham Cabbabie Daniel, Director General y Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quienes tienen poder legal para autorizarlos., autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

b) Moneda funcional y de presentación

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

c) Uso de juicios y estimaciones

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

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

A. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

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

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

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

d) Medición de los valores razonables

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

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

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

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

valuaciones.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Resumen de las principales políticas contables-

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

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

(a) Bases de consolidación-

i) Subsidiarias-

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ii) Participación no controladora-

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

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

iii) Pérdida de control -

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

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

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

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

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

v) Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

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

vi) Transacciones eliminadas en la consolidación-

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

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

(b) Moneda extranjera-

i. Transacciones en moneda extranjera

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de presentación son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios

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

(c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos por:

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

Al 31 de diciembre de 2019 se mantenía una cuenta de reserva (Scrow) relacionada a un crédito quirografario se liberarán al Grupo, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las Propiedades (Nota 6). Este efectivo fue liberado y posteriormente restituido a los acreedores del crédito quirografario, durante el tercer semestre de 2020.

(d) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

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

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

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

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

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

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

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

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

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

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

v. Compensación-

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

vi. Instrumentos financieros derivados-

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

(e) Inventarios inmobiliarios-

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

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

(f) Mobiliario, equipos y transporte-

i. Reconocimiento y medición-

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

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

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

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

ii. Costo subsecuente-

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

iii. Depreciación-

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

(g) Propiedades de inversión

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se capitalizaron intereses por \$617,115 y \$663,070; respectivamente (ver Nota 22). Al 31 de diciembre 2020 y 2019 la tasa de capitalización de los préstamos generales fue de 8.72% y 9.70%; respectivamente.

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

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

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

(h) Anticipo para desarrollo de proyectos inmobiliarios

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

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

(i) Pagos anticipados

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

(j) Otros activos

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

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

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

(k) Deterioro de valor-

i. Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- Cuentas por cobrar

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

i. Instrumentos financieros valuados a costo amortizado-

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

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

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

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

Activos no financieros-

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

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

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

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

recuperable.

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

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

(l) Beneficios a los empleados-

i. Beneficios definidos-

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

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

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

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

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

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

gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en el resultado del período.

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

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

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

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

iii. Beneficios por terminación-

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

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

(m) Estado de flujo de efectivo

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

(n) Provisiones-

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

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

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

(o) *Arrendamientos-*

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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

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

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

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

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

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

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

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

(p) Anticipos de clientes

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

(q) Rentas recibidas en garantía y premios

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

(r) Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

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

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

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

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

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

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

(s) *Capital contable*

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

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

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

iii. Reserva por recompra de acciones

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

iv. Prima en suscripción de acciones

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

v. Capital social suscrito no exhibido

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

(t) *Ingresos por contratos de clientes*

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

A continuación, se presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos:

i. Arrendamiento y premios -

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

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

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las rentas variables ascendieron a \$78,288 y \$116,480, respectivamente.

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

ii. Mantenimiento y publicidad

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

iii. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

iv. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

v. Ingresos por administración de inmuebles

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

vi. Ingresos para ejecución de obra terceros

Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios desde la generación de

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros, estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.

vii. Ventas de unidades residenciales

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

(u) **Ingreso (gastos) financieros-**

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

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

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

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

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

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

(v) **Utilidad de operación**

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

(w) **Utilidad básica y diluida**

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

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

El Grupo ha adoptado inicialmente la modificación Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3) y Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) a partir del 1 de enero de 2020. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a contar del 1 de enero de 2020, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

(4) **Lista de subsidiarias -**

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

31 de diciembre de

<u>Subsidiaria</u>	<u>2020</u> (%)	<u>2019</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	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Fideicomiso Actinver F/4377	-	-	El Grupo controla el Comité Técnico de este Fideicomiso, tenedor de obligaciones preferentes (Nota 12).
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Pachuca, Hidalgo
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y proyectos terminados.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán.
Cabi Comercial Cuernavaca, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4D** Año: **2020**

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Explanada Puebla, S.A.P.I. de C.V. 100 100 Arrendamiento de centro comercial en Cholula, Puebla.

(5) Información por segmentos-

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

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

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido que sus segmentos operativos son cinco segmentos como sigue: Oficinas corporativas, Centros Comerciales, Desarrollos Mixtos, Unidades Residenciales y Servicios. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

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

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

1. Definición de segmentos:

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas AA+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.

- e) Servicios - A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.

2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2020						
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 430,949	26,469	19,713	240,820	399,536	1,117,487
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto	1,988,353	74,943	148,118	1,405,548	1,028,103	4,645,065
Inventarios inmobiliarios			649,762			649,762
Activo circulante	2,419,302	101,412	817,593	1,646,368	1,427,639	6,412,314
Inventarios inmobiliarios	-	-	2,784,762	-	-	2,784,762
Propiedades, y otros activos de largo plazo	26,848,744	2,122,779	353,217	33,204,091	889,471	63,418,302
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	645,132	-	-	72,806	139,869	857,807
Total de activos	\$ 29,913,178	2,224,191	3,955,572	34,923,265	2,456,979	73,473,185
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 11,681,935	1,718,403	974,388	17,627,805	10,363,089	42,365,620
Capital contable	18,231,243	505,788	2,981,184	17,295,460	(7,906,110)	31,107,565
Pasivos y capital contable	\$ 29,913,178	2,224,191	3,955,572	34,923,265	2,456,979	73,473,185

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

31 de diciembre de 2019						
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,976,598	1,482	157,704	787,979	2,571,814	5,495,577
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto	1,359,636	76,486	473,374	1,100,513	670,279	3,680,288
Inventarios inmobiliarios			3,276,753			3,276,753
Activo circulante	3,336,234	77,968	3,907,831	1,888,492	3,242,093	12,452,618
Propiedades, y otros activos de largo plazo						
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	26,449,470	7,751,554	15,690	24,236,531	1,260,892	59,714,137
	572,798	73,053	38,650	18,562	140,116	843,179
Total de activos	\$ 30,358,502	7,902,575	3,962,171	26,143,585	4,643,101	73,009,934
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 19,678,151	1,142,853	4,389,920	14,717,116	1,959,131	41,887,171
Capital contable	10,680,350	6,759,723	(427,750)	11,426,469	2,683,971	31,122,763
Pasivos y capital contable	\$ 30,358,501	7,902,576	3,962,170	26,143,585	4,643,102	73,009,934
6 31 de diciembre de 2019						
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,976,598	1,482	157,704	787,979	2,571,814	5,495,577
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto	1,359,636	76,486	154,161	1,100,513	536,523	3,227,319
Activo circulante	3,336,234	77,968	311,865	1,888,492	3,108,337	8,722,896
Inventarios inmobiliarios	-	-	3,276,753	-	-	3,276,753
Propiedades, y otros activos de largo plazo						
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	26,449,471	7,751,554	334,903	24,236,531	1,394,647	60,167,106
	572,798	73,053	38,650	18,562	140,116	843,179
Total de activos	\$ 30,358,503	7,902,575	3,962,171	26,143,585	4,643,100	73,009,934
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 19,678,151	1,142,853	4,389,920	14,717,116	1,959,131	41,887,171
Capital contable	10,680,350	6,759,723	(427,750)	11,426,469	2,683,971	31,122,763
Pasivos y capital contable	\$ 30,358,501	7,902,576	3,962,170	26,143,585	4,643,102	73,009,934

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31 de diciembre de 2020					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,497,352	183,444	232,118	2,381,847	205,003	4,499,764
Costos y gastos de administración venta y operación	(254,793)	(11,344)	(383,966)	(237,325)	(883,184)	(1,770,612)
Total de ingresos menos costos y gastos	1,242,559	172,100	(151,848)	2,144,522	(678,181)	2,729,152
Otros ingresos, neto	27,510	(6,565)	42	(5,744)	(25,373)	(10,130)
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	(134,484)	(55,365)	0	520,498	0	330,649
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el metodo de participación	34,940	0	0	(247)	(247)	34,446
Utilidad de operación	1,170,525	110,170	(151,806)	2,659,029	(703,801)	3,084,117
Costos financieros						(2,519,487)
Impuestos utilidad						(258,003)
Utilidad neta consolidada	\$					306,627

	31 de diciembre de 2019					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,656,341	182,883	1,107,547	2,484,966	370,839	5,802,576
Costos y gastos de administración venta y operación	(962,051)	(64,162)	(696,151)	(1,004,408)	(6,783)	(2,733,555)
Total de ingresos menos costos y gastos	694,290	118,721	411,396	1,480,558	364,056	3,069,021
Otros ingresos, neto	46,492	47,488	-	-	(30,646)	63,334
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,002,519	101,721	-	1,068,564	-	2,172,804
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el metodo de participación	31,605	-	-	(2,340)	-	29,265
Utilidad de operación	1,774,906	267,930	411,396	2,546,782	333,410	5,334,424
Costos financieros						(1,455,120)
Impuestos utilidad						(1,066,211)
Utilidad neta consolidada	\$					2,813,093

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

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

3. Ingresos intersegmentos y con terceros

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

A lo terminado 31 de diciembre de 2020

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

A lo terminado 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 476,750	2,204,632
Inversión a corto plazo	301,441	750,119
	\$ 778,191	2,954,751

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

	2020	2019
--	------	------

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Efectivo restringido por obligaciones quirografarias (Nota 13), que serán liberados durante 2020, al ser alcanzadas ciertas métricas de desempeño de ciertas propiedades.	\$	-	2,250,000
Fondos de reserva destinados a garantizar el pago de intereses de ciertos créditos, en caso de que los flujos de efectivo de la operación sean insuficientes.		693,652	485,300
		693,652	2,735,300
Efectivo restringido de largo plazo		(354,357)	(194,474)
Efectivo restringido a corto plazo	\$	339,295	2,540,826

(7) Cuentas y documentos por cobrar

a) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como sigue:

		2020	2019
Cuentas por cobrar a clientes	\$	1,246,886	648,856
Documentos por cobrar		82,685	73,168
Cuentas por cobrar por venta de proyectos		78,000	86,947
		1,407,571	808,971
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(185,018)	(104,955)
	\$	1,222,553	704,016

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

		2020	2019
Saldo inicial	\$	104,955	66,014
Efecto de la revaluación de pérdidas crediticias según NIIF 9		80,063	38,941
Saldo final	\$	185,018	104,955

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

d. Deterioro y exposición de riesgos

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

(8) Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

		2020	2019
Terreno	\$	1,572,117	2,037,835
Obra en proceso		1,424,057	1,238,918
Reserva territorial		438,350	-
Total	\$	3,434,524	3,276,753
Menos - porción circulante		(649,762)	(3,276,753)
Porción no circulante	\$	2,784,762	-

Los inventarios inmobiliarios corresponden al proyecto denominado Cero5Cien, que incluye un desarrollo de 118 unidades, ubicado en Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de México. al 31 de diciembre del 2020 y 2019 se capitalizaron intereses por \$230,816y \$212,200; respectivamente.

(9) Propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 se integra como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2020	Adquisiciones	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por desconsolidación de proyecto	Construcción en proceso	Reasignación de Proyectos a Segmento	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Centros comerciales	\$ 21,768,267	760,941	125,483	-	735,380	547,743	(161,749)	23,776,065
Oficinas corporativas	4,434,291	-	-	-	-	(2,304,715)	(55,365)	2,074,211
Desarrollos mixtos	25,411,507	602,525	125,371	-	216,292	5,218,716	520,498	32,094,909
Terrenos	3,930,135	-	-	(468,391)	-	(3,461,744)	-	-
Total	\$ 55,544,200	1,363,466	250,855	(468,391)	951,672	-	303,384	57,945,186

	Saldo al 1 de enero de 2019	Adquisiciones	Baja por cancelación de proyectos	Construcción en proceso	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Centros comerciales	\$ 17,900,523	1,302,040	-	1,563,185	1,002,519	21,768,267
Oficinas corporativas	4,330,193	2,377	-	-	101,721	4,434,291
Desarrollos mixtos	23,362,055	747,234	-	233,654	1,068,564	25,411,507
Terrenos	3,930,135	-	-	-	-	3,930,135
Total	\$ 49,522,906	2,051,651	-	1,796,839	2,172,804	55,544,200

(1) La baja por desconsolidación de proyectos se origina de un acuerdo de cancelación de proyecto con el interés no controlador del proyecto Outlet Sur que incluyo \$320,145 por desconsolidación aplicado contra el interés no controlador (ver nota 12), y el efecto de \$148,246 fue compensado contra otras cuentas por pagar que se tenían

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en el grupo.

Los costos financieros capitalizados en las propiedades de inversión en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de \$617,115 y \$663,070; respectivamente (Nota 22).

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

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

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

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

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

a. Técnica de valor razonable

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

Técnica de valuación

**Datos de entrada no observables
significativos**

**Interrelación entre los datos de
entrada no observables clave y la
medición del valor razonable**

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de la propiedad, su uso ya sea oficinas, comercial o uso mixto y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento

- Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2020: 3.4– 4.5%, promedio ponderado de 3.9%; 2019: 3.5–4.5%, promedio ponderado de 3.8%).
- Períodos de desocupación (2020 Y 2019: promedio de 3 meses después del término de cada arrendamiento).
- Tasa de ocupación (2020: 90.97%, 2019: 90.70%).
- Períodos gratuitos 2020 y 2019: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos.
- Promedio de vigencia 3.2 años
- Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2020: 11.34-12.49%. promedio ponderado de 12.10%; 2019: 11.83-13.16%, promedio ponderado de 12.52%).

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- el crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- la tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores).

(10) Inmuebles, mobiliario y equipo:

Los inmuebles maquinaria y equipo se integran como sigue:

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

Al 31 de diciembre de 2019	Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Terrenos	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,718	19,857	14,175	7,884	562,239	4,070	666,943
Adquisiciones	5,870	20,259	1,363	2,593	179,863	-	209,948
Bajas	(4,433)	(192)	(885)	(252)	(148)	-	(5,910)
Depreciación del periodo	(16,358)	(30,735)	(1,843)	(4,625)	(54,778)	-	(108,339)
Saldo final	\$ 43,797	9,189	12,810	5,600	687,176	4,070	762,642
Costo	\$ 71,803	46,685	16,914	14,976	744,910	4,070	899,358
Depreciación acumulada	(28,006)	(37,496)	(4,104)	(9,376)	(57,734)	-	(136,716)
Valor final en libros	\$ 43,797	9,189	12,810	5,600	687,176	4,070	762,642

(11) Inversiones en asociada y negocio conjunto:

Las inversiones en asociada y negocio conjunto al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 fueron constituidas,

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

operan en México y se integran como sigue:

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

- 1) Grupo GICSA tiene influencia significativa, ya que tiene el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación en Paseo Palmas, además de tener representación en el consejo de administración. Al 31 de diciembre 2020 y 2019, el porcentaje de participación es del 10%.
- 2) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S.A.B de C.V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru S. A de C. V. al 50% y por Cabi Centros Comerciales S. A de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante, el cual es un negocio conjunto al 31 de diciembre 2020 y 2019, la participación es del 50%.
- 3) Grupo GICSA tiene el 99.99% sobre sus acciones en la Octava Vicenta, S. A de C. V., entidad ubicada en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, México. El control lo mantiene el asociado, por acuerdo de ambas partes.
 - i. Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.
 - ii. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.
 - iii. Compañía que tiene un restaurante de la cadena Grupo Anderson, cuyo objeto de negocio de la Compañía es incrementar el nivel de ocupación en los desarrollos inmobiliarios.

En la siguiente hoja, se presenta la información resumida de la asociada Paseo Palmas.

	2020	2019
Activos corrientes	\$ 86,673	76,042
Activos no Corrientes	652,821	643,960
Total de activos	\$ 739,494	720,002
Pasivos corrientes	\$ 294,152	196,096

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos no Corrientes		10,742	81,721
Total de pasivos	\$	304,894	277,817
Activos netos	\$	434,600	442,185
Participación en el capital	\$	251,324	251,820
Ingresos	\$	3,075	3,315
(Pérdida) utilidad del año		(4,940)	(23,385)
Participación en los resultados de asociada	\$	(494)	(2,340)

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

		2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	5,144	18,664
Otros activos corrientes		8,901	1,370
Activos no corrientes		1,517,612	1,446,329
Total de activos	\$	1,531,657	1,466,363
Pasivos corrientes	\$	11,139	8,167
Pasivos no corrientes		320,296	296,245
Total de pasivos	\$	331,435	304,412
Activos (pasivos) netos	\$	1,200,222	1,161,951
Participación en el capital	\$	600,111	580,976
Ingresos por arrendamiento	\$	104,058	132,759
Gastos operativos		(42,244)	(48,671)
Ajuste del valor razonable		43,931	15,683
Impuestos a la utilidad		(27,842)	(26,728)
Utilidad del año	\$	77,903	73,043
Participación en los resultados de asociada	\$	38,952	36,521

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

		2020	2019
Activos corrientes	\$	1,959	2,593
Activos no corrientes		7,478	8,860
Total de activos	\$	9,437	11,453
Pasivos corrientes	\$	2,183	782
Pasivos no corrientes		875	275

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total de pasivos	\$	3,058	1,057
Activos (pasivos) netos	\$	6,379	10,396
Participación en el capital	\$	6,372	10,395
Ingresos	\$	2,445	11,753
Perdida del año		(4,017)	(4,916)
Participación en los resultados de asociada	\$	(4,012)	(4,916)

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

	Paseo Palmas	Forum Coatzacoalcos	La Octava Vicenta	Total
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 254,158	573,391	15,300	842,849
Incremento en la inversión	-	-	8,178	8,178
Reembolso de capital	-	(37,114)	-	(37,114)
Método de participación	(2,340)	36,521	(4,916)	29,265
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 251,818	572,798	18,562	843,178
Incremento en la inversión	-	-	-	0
Reembolsos de patrimonio	-	(11,639)	(8,178)	(19,817)
Método de participación	(494)	38,952	(4,012)	34,446
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 251,324	600,111	6,372	857,807

(12) Participación no controladora:

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integra como se muestra en la siguiente pagina:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Paseo Inter, S. A P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	\$ 1,654,136	1,159,003
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A de C. V. (Arcos Bosques)	1,792,513	2,176,005
Fideicomiso irrevocable de administración Número 4377 por \$1,455,790, los costos de emisión ascienden a \$(156,293) y los impuestos diferidos relativos a (\$46,888)	1,252,609	1,252,609
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 3632 (Riviera Maya)	390,326	390,326
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de dominio con Derecho a Reversión Número 2196 (Outlet Sur)	-	350,000
Otras ⁽¹⁾	38,268	143,366

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total	\$	5,127,852	5,471,309
-------	----	-----------	-----------

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

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

31 de diciembre de 2020

Estado de situación financiera		Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Activos:				
Activos circulantes	\$	1,560,822	655,709	2,216,531
Activos no circulantes		6,708,018	5,961,394	12,669,412
Suma de activos netos	\$	8,268,840	6,617,103	14,885,943
Pasivos:				
Pasivos circulantes	\$	402,140	384,479	786,619
Pasivos no circulantes		4,281,674	2,924,352	7,206,026
Suma de pasivos netos	\$	4,683,814	3,308,831	7,992,645
Porción no controladora		1,792,513	1,654,136	3,446,649
Porción controladora		1,792,513	1,654,136	3,446,649
Suma de capital contable	\$	3,585,026	3,308,272	6,893,298

31 de diciembre de 2020

Estado de resultados	Bosques	Inmobiliaria Arcos	Paseo Interlomas	Total
Ingresos:	\$ 736,737		614,680	1,351,417
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(131,304)		600,180	468,876
Impuesto a la utilidad	21,318		(183,548)	(162,230)
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ (109,986)		416,632	306,646
Porción no controladora	(54,993)		208,316	153,323
Porción controladora		(54,933)	208,316	153,323
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (109,986)		416,632	306,646

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

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

31 de diciembre de 2019

Estado de situación financiera		Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Activos:				
Activos circulantes	\$	430,409	523,616	954,025
Activos no circulantes		9,179,618	5,372,150	14,551,768
Suma de activos netos	\$	9,610,027	5,895,766	15,505,793
Pasivos:				
Pasivos circulantes	\$	294,125	292,213	586,338
Pasivos no circulantes		4,963,892	3,285,547	8,249,439
Suma de pasivos netos	\$	5,258,017	3,577,760	8,835,777
Porción no controladora		2,176,005	1,159,003	3,335,008
Porción controladora		2,176,005	1,159,003	3,335,008
Suma de capital contable	\$	4,352,010	2,318,006	6,670,016

31 de diciembre de 2019

Estado de resultados	Bosques	Inmobiliaria Arcos	Paseo Interlomas	Total
Ingresos:	\$ 794,146		640,964	1,435,110
Utilidad antes de impuestos	1,216,987		494,665	1,711,652
Impuesto a la utilidad	(642,137)		(242,603)	(884,740)
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 574,850		252,062	826,912
Porción no controladora	287,425		126,031	413,456
Porción controladora		287,425	126,031	413,456
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ 574,850		282,083	826,912

Al 31 de diciembre de 2019 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$7,487.

	Arcos Bosques		Paseo Interlomas	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2020	2019	2020	2019

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4D** Año: **2020****GICSA** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(Pérdida) utilidad antes de impuestos	\$	(131,304)	1,216,987	600,180	494,665
Actividades de operación		20,035	(976,116)	(505,621)	(284,141)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		(111,269)	240,871	94,559	210,524
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		43,682	23,928	16,266	(44,745)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(57,594)	(199,947)	(143,634)	(128,563)
(Disminución) incremento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(125,181)	16,996	(32,809)	37,216
Efectivo al inicio del año		129,360	112,364	146,015	108,799
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	\$	4,179	129,360	113,206	146,015

La información anterior representa al monto antes de eliminaciones intercompañías

(13) Préstamos bancarios:

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como se muestra en la siguiente hoja:

Préstamos bancarios y obligaciones con:	2020	2019
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla Senior A-1 por \$7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por \$600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por \$100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%, con fecha de vencimiento en el año 2034. Paga intereses cada 90 días.	\$ 8,622,327	8,794,184
Crédito quirografario, por \$2,250 millones de pesos (deuda senior), a una tasa anual TIIE más 2.827%, con vencimiento en mayo 2021, cuyos recursos se mantendrán en reserva como efectivo restringido Nota 6 y se liberarán al Grupo durante 2020 al cumplir ciertas métricas financieras. Paga intereses cada 90 días. (b)	-	2,043,152
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$115,000,000 de dólares que devenga intereses a tasa Libor 1 mes más 2.35%, con vencimientos en 2024.	2,234,007	2,135,377
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$128,000,000 y \$78,000,000 de dólares que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente, con vencimiento en 2022.	2,347,590	2,247,542
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00%, con vencimiento en 2021.	1,236,893	1,288,777
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00%, con vencimiento en 2024.	836,494	875,376
Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes), con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2027. (a)	671,291	762,503
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75%, con vencimiento en 2022.	560,478	570,167
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$420,267 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en septiembre 2024.	417,889	402,008

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4D** Año: **2020****GICSA** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$282,100 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en octubre 2023.	292,698	280,133
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$282,100 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en octubre 2023.	292,698	279,154
Crédito con Sofoplus por \$ 297,160 que devenga intereses a una tasa fija del 14% con vencimiento del 8 de enero del 2021.	293,880	-
Crédito simple Tasa cero por pagar a Exitus Capital S. A. P. I. de C. V., SOFOM, E. N. R. por \$154,000, con vencimiento en junio 2022.	118,202	132,193
Crédito de Prenda Bursátil con Sofoplus por \$ 100,000 que devenga intereses a una tasa fija del 18% con vencimiento en mayo 2021.	98,250	-
Crédito simple por pagar a CV Credit Inc. por \$ 635 mil dólares que devenga intereses a tasa fija de 10.80%, con vencimiento en febrero 2021.	12,816	-
Total de préstamos bancarios y obligaciones con: (c)	\$ 18,035,513	19,810,566
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(976,630)	(820,516)
Deuda a largo plazo	\$ 17,058,883	18,990,050

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

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

- 1) El rendimiento del bono se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente \$854,210, neto de gastos de emisión por \$91,707.
 - 2) La parte que se considera como patrimonio no controladora, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a \$1,485,794 Nota (13), gastos de emisión por \$(136,756) e impuestos diferidos relativos de \$(41,026). A la fecha de vencimiento del bono, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión \$(2,310,000), y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca) y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.
- (b) Estos créditos fueron liquidados anticipadamente, el monto de las comisiones y penalizaciones pagados por liquidación anticipada fue de \$168,187, reconocidos en el costo financiero del año.

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(c) Este importe incluyó gastos capitalizados por \$1,241,226 y \$1,440,244 en 2020 y 2019 respectivamente

La siguiente tabla muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminados el 31 de diciembre 2020 y 2019:

	Deuda bancaria	Certificado bursátil (Nota 14)	Préstamo de partes relacionadas (Nota 16)	Total
Saldo inicial al 1 de enero 2019	\$ 15,843,278	9,041,250	611,648	25,496,176
Prestamos obtenidos	16,819,584	2,470,530	-	19,290,114
Pagos de deuda	(12,559,735)	(3,153,513)	(489,936)	(16,203,184)
Fluctuación cambiaria	(255,316)	103,831	-	(151,485)
Intereses pagados	(1,427,118)	(826,653)	(4,133)	(2,257,904)
Intereses devengados	1,389,873	865,998	-	2,255,871
Saldo final al 31 de diciembre 2019	\$ 19,810,566	8,501,443	117,579	28,429,588
	Deuda bancaria	Certificado bursátil (Nota 14)	Préstamo de partes relacionadas (Nota 16)	Total
Prestamos obtenidos	\$ 355,939	-	-	355,939
Pagos de deuda	(2,945,616)	(404,733)	(495)	(3,350,844)
Gastos por emisión/disposición pagados	-	(21,709)	-	(21,709)
Gastos por emisión/disposición amortizados	-	63,743	-	63,743
Fluctuación cambiaria	98,717	165,850	-	264,567
Intereses pagados	(1,648,340)	(295,935)	-	(1,944,275)
Intereses devengados	2,364,247	794,754	-	3,159,001
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 18,035,513	8,803,413	117,084	26,956,010

Durante 2020; la Compañía negocio con sus acreedores bancarios, periodos de espera para el pago de intereses; por un monto de \$287,246 para la deuda bancaria y \$715,939 para los Certificados Bursátiles; mismos que han sido integrados al monto principal del 95 préstamo.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 son:

Año	Monto
2022	\$ 4,405,875
2023	516,720
2024	3,438,734
2025 en adelante	8,697,554
Total	\$ 17,058,883

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

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de \$18,596,693 y \$19,272,941, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos al 31 diciembre de 2020 y 2019:

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

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

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

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

(14) Certificados bursátiles de largo plazo:

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

Fecha de emisión	Valor nominal	Costo amortizado
28 de marzo de 2019 ⁽¹⁾	\$ 1,836,820	1,820,812
22 de noviembre de 2018 ⁽²⁾	2,182,813	2,120,415
20 de octubre 2017 ⁽³⁾	1,052,716	1,055,274
24 de octubre de 2016 ⁽⁴⁾	3,235,732	3,265,637
10 de diciembre de 2015 ⁽⁵⁾	548,219	541,275
	\$ 8,856,300	8,803,413

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Menos: porción circulante, de certificados bursátiles de largo plazo	(1,052,716)	(1,132,383)
	\$ 8,621,896	7,671,030

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

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

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

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo

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

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

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

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de \$9,674,613 y \$9,279,155, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El valor a costo amortizado de los CEBURES al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de \$8,803,413 y \$8,041,237, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ascendieron a \$794,718 y \$826,653; respectivamente.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2020 y 2019 ascienden a \$884,739 y \$865,998; respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

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

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

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

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Depósitos en garantía por clientes (pasivos por contrato ver Nota 19)	\$ 722,125	476,674
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento	553,964	647,338
Premios	76,045	74,524
Anticipo de clientes	78,704	71,626
Total	1,430,838	1,270,162
Menos – porción circulante de premios	(20,784)	(13,908)
Porción no circulante	\$ 1,410,054	1,256,254

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(16) Partes relacionadas:

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se realizaron como se muestra en la siguiente hoja:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Ingresos:		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Ingresos por unidades residenciales (Nota 19)	\$ -	616,599
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
Diafilmex, S. A. de C. V.	15,135	64,993
AJ helados, S. A. de C. V.	8,267	9,493
Familiares cercanos de los accionistas:		
Servicio de mensajería corporativa y publicidad		
Segmail, S. A. de C. V.	\$ 2,366	5,197
Servicio de publicidad		
Diafilmex, S. A. de C. V.	\$ 2,126	1,585

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Por cobrar:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ -	356,486
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. ⁽²⁾	238,079	205,327
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 3 ⁽⁴⁾	211,222	107,486
Azkg Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	195,374	103,921
León Kamhagi Cababie	103,367	35,384
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V.	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	55,029	69,617
Azkg Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	47,043	34,566
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	18,429	10,920
Accionistas ⁽³⁾	22,926	30,584
	\$ 976,162	1,038,985
Por pagar:		
E Group Holding S.A de C.V.	\$ 116,949	58,750
Accionistas ⁽³⁾		58,760

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros	135	69
	\$ 117,084	117,579

Prestación de servicios administrativos

- (1) Préstamo otorgado por Kantoor Macroproyectos S. A. P. I. de C. V., para la construcción de Bazar Coapa. Línea de crédito para la construcción del Bazar hasta por la cantidad de \$356,870, las disposiciones del crédito se harán de manera mensual durante 18 meses contados a partir de diciembre 2016 y únicamente serán destinados para la construcción del Bazar, el crédito será exigible 14 meses después de la entrega del Bazar y en caso de no ser cubiertas las disposiciones otorgadas, generarán interés moratorias a la tasa de TIIE 28 días+ 3.40 puntos porcentuales.
- (2) Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.
- (3) Préstamo de cuenta corriente.
- (4) Aportaciones al Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio 17075-3. A la fecha esta obra esta en periodo preoperativo, ya que no se han obtenido los permisos correspondientes de las autoridades pertinentes.

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

Préstamos por pagar:	\$	
Saldo al 1 de enero de 2019		611,648
Préstamos pagados		(489,936)
Intereses pagados		(4,133)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		117,579
Préstamos pagados		(495)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$	117,084

Compensación del personal clave

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

		31 de diciembre de	
		2020	2019
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$	57,292	172,598

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

(17) Administración de riesgos y valores razonables:

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

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

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

Marco de gestión de riesgos:

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

Riesgo Financiero

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

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

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	\$ (1,323,938)	(2.95)%
0.25% de disminución	\$ 1,407,943	3.14%

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

— 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	2020	2019
Swaps de tasa de interés (pasivo) activo	\$ (791)	(13,085)
Interest rate swap activo	3,973	-
Interest rate swap pasivo	(286,039)	(113,262)
Exóticos	0	(736)
Forward	(8,081)	(7,839)
Cross Currency Swap	(72,077)	(78,050)
Total	\$ (363,015)	(212,972)

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

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en dólares estadounidenses estén cubiertos con flujos de efectivo generados en la misma moneda asociándolos a proyectos que garanticen la entrada de flujos en dólares.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 36.8% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 23.3% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2020, están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de Grupo GICSA considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

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

		2020	2019
Activos	\$	18,884	12,717
Pasivos		(334,606)	(339,570)
Posición neta corta	\$	(315,722)	(326,853)

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.

		2020	2019
Dls tipo de cambio aumento 7%	\$	440,877	432,137
Dls tipo de cambio disminución 7%		(881,754)	(892,341)

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 2020 y 2019 y a la fecha de emisión son los siguientes:

Tipo de cambio		2020	2019	Fecha de emisión
Dólares estadounidenses	\$	19.9487	18.8727	19.8665

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 \$171,328 al 31 de diciembre de 2020 (213,759 al 31 de diciembre de 2019).

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. \$4,712 al 31 de diciembre de 2020 (3,575 al 31 de diciembre de 2019).

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 8.06% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 1.53% y 2.66% (en 2019 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%) y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre el 4.48% y el 4.5160% más una sobretasa que oscila entre el 2.25% y el 4.00% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 0.14025% y 0.14550% más una sobretasa que oscila entre el 2.35% y el 2.50% en ambos casos por encima de la tasa bancaria promedio que al final del periodo fue de 5.7055% para préstamos en pesos mexicanos, y 0.51557% para los préstamos en moneda extranjera (7.70% para préstamos en pesos mexicanos, y 1.75% para los préstamos en moneda extranjera en 2019).

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.

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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	
	2020	2019
Tasas de interés - aumento en 3%	\$ 883,904	729,349
Tasas de interés - disminución en 3%	\$ (883,904)	(729,349)

— 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.

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 91% por clientes corporativos en 2020 (91% en 2019). 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 9% está integrado por clientes no corporativos en 2020 (9% en 2019) 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.

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 \$553,964 y \$647,338, al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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 2020, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

Corporativo*

31 de diciembre de 2020	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 ** \$	503,239	2,014	(18,216)	399,504	886,541
Provisión de pérdida	5,032	40	(1,821)	119,851	123,102
No Corporativo					
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar \$	12,871	3,040	(3,477)	77,008	89,443
Provisión por pérdida	1,287	760	(1,737)	61,606	61,916
Total provisión por pérdida \$	6,319	800	(3,558)	181,457	185,018

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

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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	64,195	104,955

* 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.

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 2020, 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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2020 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 90.97%

— Riesgo de liquidez

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

El Grupo financia sus operaciones a través de la combinación de: 1) la reinversión de una parte significativa de sus utilidades, y 2) la contratación de financiamientos externos. 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 2020 y 2019, el Grupo tenía depósitos a la vista de \$778,191 y \$2,954,751, respectivamente, que se espera generen entradas de efectivo para administrar el riesgo de liquidez. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.

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

Acuerdos de financiamiento

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tuvo acceso a una línea de crédito no utilizada al final del periodo de reporte por un importe de \$ 957,533.

Vencimientos de pasivos financieros

Los cuadros que se muestran a continuación analizan los pasivos financieros en Grupos de vencimiento en

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

función de sus vencimientos contractuales para:

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

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

Al 31 de diciembre de 2020

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/pasivo)
Proveedores	\$ 747,667					747,667	747,667
Préstamos bancarios	1,074,417	903,316	7,151,490	5,831,616	12,608,030	27,568,869	18,111,970
Certificados bursátiles	316,324	1,418,175	7,368,322	2,491,348	-	11,594,169	8,803,413
Obligaciones por contratos de arrendamiento	32,172	32,172	115,428	119,867	664,722	964,361	964,361
Instrumentos financieros derivados	27,702	181,027	158,259	-	-	366,988	366,988
Partes relacionadas	-	117,084	-	-	-	117,084	117,084
Total	\$ 2,198,283	2,651,774	14,793,499	8,442,830	13,272,752	41,359,139	29,111,483

Al 31 de diciembre de 2019

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/pasivo)
Proveedores	\$ 130,076	520,305	-	-	-	650,381	651,089
Préstamos bancarios	583,903	1,734,622	2,296,719	15,106,691	13,766,138	33,488,073	19,810,566
Certificados bursátiles	539,804	525,642	1,946,612	6,883,228	1,891,177	11,786,463	8,501,443
Obligaciones por contratos de arrendamiento	144,375	144,375	346,500	1,124,200	1,024,100	2,783,550	953,960
Instrumentos financieros derivados	3,713	11,032	14,606	96,073	87,548	212,972	212,972
Partes relacionadas	-	117,579	-	-	-	117,579	117,579
Total	\$ 1,401,871	3,053,555	4,604,437	23,210,192	16,768,963	49,039,018	30,247,609

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administración de capital

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

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

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

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

Durante 2020 y 2019, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

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

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

Durante 2020, conforme al objetivo establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50% y se logró mantener la misma calificación crediticia corporativa que en 2019. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestra a continuación:

	2020	2019
Deuda total	\$ 28,246,732	29,478,941

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total, de activos	71,262,975	73,009,934
Razón financiera de apalancamiento	39.64%	40.38%

Compromisos financieros de los préstamos "covenants"

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

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

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

Mediciones reconocidas a valor razonable

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La siguiente tabla presenta los (activos)/pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Activos (pasivos) razonable	Jerarquía	del valor Técnica de valuación y datos de entrada <u>financieros</u> <u>Valor razonable</u> principales	
		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Swaps de tasa interés forward		Pasivos (netos) \$ 363,015	Activos \$ (212,972)
			Nivel 2
			Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

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

Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

El valor razonable de los instrumentos financieros, negociados en mercados activos, está basado en precios de mercado cotizados a la fecha de cierre de los estados de situación financiera consolidados. Un mercado es considerado activo si los precios de cotización están clara y regularmente disponibles a través de una bolsa de valores, comerciante, corredor, grupo de industria, servicios de fijación de precios, o agencia reguladora,

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

y esos precios reflejan actual y regularmente las transacciones de mercado en condiciones de independencia. El precio de cotización usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de oferta corriente.

(18) Capital contable:

Al 31 de diciembre de 2020, el capital contable del Grupo se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

acciones se encuentran medidas al valor en el que fueron readquiridas.

	Número de acciones	Capital social	Utilidades acumuladas	Importe recompra de acciones
Saldos al 1 de enero de 2019	(31,036)	\$ (3,255)	(268,388)	(271,643)
Movimientos:				
Compras	(2,545)		(13,617)	(13,617)
Ventas	778		4,489	4,489
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(32,804)	\$ (3,255)	(277,516)	(280,771)
Movimientos:				
Compras	(265)		(1,681)	(1,681)
Ventas				0
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(33,068)	\$ (3,255)	(279,197)	(282,452)

Consideraciones generales sobre el capital contable.

- Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituída cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.
- La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

		31 de diciembre de	
		2020	2019
Cuenta de capital de aportación	\$	13,182,076	12,779,521
Cuenta de utilidad fiscal neta		1,191,976	1,143,863

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

(19) Ingresos:

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4D** Año: **2020****GICSA** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

2019						
Momento del reconocimiento de ingresos:	Arrendamiento y premios	Ingreso por mantenimiento y publicidad	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales
En un punto en el tiempo	\$ 3,367,782	601,873	409,214	194,772	113,888	-
A través del tiempo	-	-	-	-	-	1,115,047
	\$ 3,367,782	601,873	409,214	194,772	113,888	1,115,047

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

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

	2020	2019
Menor de 1 año	\$ 3,086,068	2,945,445
Mayor de 1 año y menos de 3	\$ 3,992,221	4,137,327
Mayor de 3 y menos de 5 años	\$ 3,183,358	3,555,957

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 89% y 91% al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 83% y 96%, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2020 y 2019, cuenta con una ocupación promedio por año del 85% y 93%, respectivamente

(b) Saldos de contrato

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

	Notas	2020	2019
Cuentas por cobrar a clientes		\$ 1,246,886	648,856
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	(i)	78,000	86,947

(c) Ingresos por ventas de unidades inmobiliarias

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos y costos se reconocieron como sigue:

	2020	2019
Costos de unidades residenciales	\$ 237,849	696,136
Utilidad estimada	(5,731)	411,411
Ingresos reconocidos	232,118	1,107,547
Anticipos de unidades residenciales	(232,118)	(1,107,547)
Activos del contrato	\$ -	-

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

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

Los pasivos del contrato se relacionan básicamente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	4D	Año:	2020
----------------------	-------	------------	----	------	------

GICSA	Consolidado
-------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

venta del desarrollo inmobiliario.

		2020	2019
Pasivo por contrato (Nota 15)	\$	722,125	476,674

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

	2020	2019
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 33,083	106,629
Costo de venta de inmuebles	237,850	696,136
Deterioro reserva territorial	146,116	-
Total costos:	\$ 417,049	802,765
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 6,136	42,418
Mantenimiento	2,144	10,474
Electricidad	825	7,500
Seguridad	616	5,213
Agua	0	3,937
Limpieza	0	2,674
Publicidad	0	1,896
Total gastos por operación de inmuebles	\$ 9,721	74,112
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 406,424	584,592
Electricidad	115,601	170,800
Predial	105,900	104,260
Mantenimiento	78,508	101,553
Seguridad	55,414	66,242
Seguros	46,394	39,647
Limpieza	38,938	47,999
Agua	26,942	43,637
Publicidad	17,029	44,888
Total gastos por operación de inmuebles propios:	\$ 891,150	1,203,618
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 290,930	447,175
Seguridad	1,473	1,338
Limpieza	1,002	1,406
Mantenimiento	906	1,087
Total gastos por servicios de administración:	\$ 294,311	451,006
Depreciaciones	\$ 103,789	123,684
Amortizaciones	54,592	78,370
Total depreciaciones y amortizaciones:	\$ 158,381	202,054
Otros gastos – (ingresos)	10,130	(63,334)
Total otros gastos - ingresos	\$ 10,130	(63,334)
Total de gastos:	\$ 1,363,693	1,867,456
Total de costos y gastos	\$ 1,780,742	2,670,221

(21) Arrendamientos

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A) Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo tiene contratos de arrendamiento de 3 terrenos al 31 de diciembre de 2020. Estos contratos tienen diferentes períodos de vencimiento: desde 33 a 40 años.

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

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

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

i. Activos por derecho de uso.	Terrenos
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 860,780
Cargo por depreciación del año	(29,565)
Cambio en el valor razonable de derechos de uso de propiedades de inversión	113,593
Saldo al 31 de diciembre 2019	\$ 944,808
Cargo por depreciación del año	(76,389)
Cambio en el valor razonable de derechos de uso de propiedades de inversión	27,265
Saldo al 31 de diciembre 2020	\$ 895,685
ii. Importes reconocidos en resultados.	
2020 - Arrendamiento bajo la NIIF 16	
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 55,464
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor	21,595
2019 - Arrendamiento bajo la NIIF 16	
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 86,056
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor	11,320
iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo	
2020	
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$ 45,063
2019	
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$ 87,020

iv. Opciones de ampliación

Los contratos de arrendamiento contienen opciones de ampliación ejercibles por el Grupo hasta un año antes del término del periodo no cancelable del contrato. Cuando es practicable, el grupo busca incluir opciones de

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ampliación en los arrendamientos nuevos a fin de proporcionar flexibilidad operacional. Las opciones de ampliación mantenidas son ejercibles solo por el Grupo y no por los arrendadores. El Grupo evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza las opciones de ampliación. El grupo revalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de ampliación si existe un suceso significativo un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

B) Arrendamientos como arrendador

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

C) Acreedores por contrato de arrendamiento

Saldo inicial al 1 de enero de 2020	\$	953,960
Pagos de deuda		(45,063)
Fluctuación cambiaria		-
Cambio en el valor razonable de obligaciones de arrendamiento de propiedades de inversión		-
Intereses devengados		55,464
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$	964,361
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(78,445)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	\$	885,916
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$	860,780
Pagos de deuda		(87,020)
Fluctuación cambiaria		(6,462)
Cambio en el valor razonable de obligaciones de arrendamiento de propiedades de inversión		100,606
Intereses devengados		86,056
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$	953,960
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(83,871)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	\$	870,089

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

Año	Monto
2022	\$ 77,970
2023	79,274
2024	82,500
2025 en adelante	2,637,213

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total	\$	2,876,957
-------	----	-----------

(22) Ingresos y (costos) financieros

	2020	2019
Ingresos financieros:		
Ingresos por interés de depósitos bancarios	\$ 736,749	302,659
Utilidad en cambios	-	231,703
Ingresos financieros	736,749	534,362
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios ⁽¹⁾	(2,607,173)	(1,573,135)
Efecto de valuación de instrumentos	(150,195)	(416,347)
Perdida en cambios	(498,868)	-
Gastos financieros	(3,256,236)	(1,989,482)
Gastos financieros netos	\$ (2,519,487)	(1,455,120)

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 se capitalizaron intereses por \$ 847,931 (\$617,115 en propiedades de inversión y \$230,816, en inventarios inmobiliarios) y \$875,270 (\$ 663,070 en propiedades de inversión y \$212,200, en inventarios inmobiliarios); respectivamente. Notas 9 y 8.

La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2020 y 2019, fue de 7.60% y 9.70%; respectivamente.

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(23) Impuesto a la utilidad:

El gasto por impuesto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integra como se muestra en la siguiente página:

		2020	2019
ISR sobre base fiscal	\$	128,739	265,951
ISR diferido		129,264	800,260
	\$	258,003	1,066,211

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

		2020	2019
Gasto "esperado"	\$	169,389	1,163,791
(Reducción) incremento resultante de:			
Efecto fiscal de la inflación, neto		30,974	(159,119)
Gastos no deducibles		67,975	70,319
Método de participación de asociadas y subsidiarias y otros		(10,334)	(8,780)
Gasto por impuestos a la utilidad	\$	258,004	1,066,211

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

		2020	Reconocimiento en resultados	2019
Activos diferidos:				
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	\$	726,166	477,506	248,660
Derechos de uso de arrendamiento, neto		10,926	8,180	2,746
Inmuebles maquinaria y equipo		352	(110)	462
Pérdidas fiscales por amortizar		2,145,293	418,381	1,726,912
Activos diferidos		2,882,737	903,957	1,978,780
Pasivos diferidos:				
Propiedades de inversión		(9,892,054)	(1,154,717)	(8,737,337)
Pagos anticipados		(465,051)	121,496	(586,547)
Pasivo diferido		(10,357,105)	(1,033,221)	(9,323,884)
Pasivos diferidos, netos	\$	(7,474,368)	(129,264)	(7,345,104)

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$8,038,061 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2011	\$ 79,138	2021
2012	125,365	2022
2013	20,284	2023
2015	23,147	2025
2016	223,723	2026
2017	1,976,630	2027
2018	1,564,702	2028
2019	2,874,060	2029
2020	1,185,012	2030
Total	\$ <u>8,038,061</u>	

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

El Grupo considera que la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos y los ingresos futuros proyectados serán gravables al realizar esta evaluación. Por lo tanto, no considera una reserva para activos diferidos al 31 de diciembre de 2020.

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

(24) Utilidad básica y diluida:

En la siguiente página, se muestra la determinación de la utilidad por acción básica y diluida: Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	Año que termino el 31 de diciembre de	
	2020	2019
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 129,476	2,392,150
Promedio ponderado de acciones en circulación	1,500,123	1,500,389

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	\$	86	1,594
--	----	----	-------

(25) Contingencias y compromisos:

Contingencias:

- a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.
- b) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.
- c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

(26) Eventos subsecuentes:

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

- i. Modificar la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles para quedar el día 08 de diciembre de 2023.
- ii. A partir del 2 de abril de 2021, incrementar en 50 puntos base la tasa de interés bruta pagada por los Certificados Bursátiles, de los cuales, 25 puntos base correspondientes a cada uno de los pagos de interés de los 12 meses a partir de esta fecha, se pagarían por adelantado dentro de los primeros 10 días de abril de 2021.
- iii. A partir del 6 de enero de 2023, incrementar en 50 puntos base la tasa de interés bruta pagada por los Certificados Bursátiles.
- iv. Mantener la obligación de incrementar en 25 puntos base la tasa de interés bruta por cada notch que disminuya la calificación de la Emisión, en el entendido que por cada notch que aumente la calificación de la Emisión se reduzca en 25 puntos base la tasa de interés bruta.
- v. Posibilidad de realizar amortizaciones parciales anticipadas por parte de GICSA en cualquier momento, sin penalización

Descripción de sucesos y transacciones significativas

a) Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo realizó las siguientes operaciones: i. Como consecuencia de la contingencia ocasionada por COVID-19 y las afectaciones que tuvo sobre GICSA, a raíz principalmente de las restricciones de movilidad emitidas por el gobierno federal, y considerando que algunos clientes de GICSA (arrendatarios de locales comerciales) han buscado renegociar sus contratos de arrendamiento con la Compañía y ésta a su vez ha decidido otorgar apoyos y beneficios a los arrendatarios dado que en general otras compañías del sector lo están haciendo y GICSA está en la mejor disposición de continuar con una buena relación con sus arrendatarios y garantizar la continuidad del negocio. Los apoyos descritos en el párrafo anterior consisten en otorgar descuentos a aquellos clientes que decidan firmar un acuerdo en cuestión, siempre y cuando los clientes sujetos a este apoyo cumplan con determinadas condiciones previamente establecidas de común acuerdo, tales como que estén al corriente con el pago de sus rentas al primer trimestre de 2021. A la fecha se han firmado 1,200 convenios de nuestro programa de apoyo COVID-19 a locatarios por un monto aproximado de 397 millones de pesos en notas de crédito. ii. El 15 de diciembre de 2020 GICSA a través de su subsidiaria Kantoor Macroproyectos, S. A. P. I. de C. V. ("Kantoor"), concretó la adquisición de la participación de los derechos del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 2198 ("Paseo Coapa") a Inmuebles Lombanos, S.A. de C.V. La transacción se llevó a cabo por la conversión de deuda a capital social como dación de pago por \$535 millones de pesos. iii. Con fecha efectiva 31 de diciembre de 2020 Grupo Adelac, S.A. de C.V. ("Adelac") y GICSA por medio de Kantoor, acordaron extinguir el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de dominio con Derecho a Reversión Número 2196 (Outlet Sur), derivado de la evaluación de Grupo Gicsa de no continuar con el proyecto al considerarlo poco rentable, como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Adelac, por un monto de \$350 millones de pesos y se llevó a cabo la cancelación de gastos capitalizables por \$118 millones de pesos. iv. El 29 de julio de 2020 se efectuó la cancelación del Crédito quirografario, por \$2,250 millones de pesos (deuda senior), el cual tenía vencimiento en mayo 2021, y cuyos recursos se mantenían en reserva como efectivo restringido. v. El 11 de mayo de 2020 se realizaron Asambleas de Tenedores para los Certificados Bursátiles de largo plazo (GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19), en las que se aprobaron, modificaciones relacionadas con ciertas obligaciones y capitalización de intereses por hasta 9 meses adicionales a los previamente pactados. Los intereses capitalizados ascendieron a \$507 millones de pesos. (b) Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo realizó las siguientes operaciones: i. El 27 de marzo de 2019, se realizó la colocación de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "GICSA 19" en la BMV a un plazo de 3 años por un monto de \$2,500 millones de pesos, los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2. ii. El 26 de septiembre de 2019, el Grupo dio apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Pachuca, con más de 77,310 m2 de área bruta rentable. iii. EL 17 de diciembre de 2019, el Grupo efectuó la emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a inversionistas institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla, por un monto total de \$11,946 millones de pesos, a través de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable y Traslato de Dominio Número F/2400. Dicha emisión se dividió en las siguientes transacciones: Transacciones por \$9,696 millones de pesos (deuda senior), expresado como sigue: i) Instrumento clase A-1 MXN por \$7,200 millones de pesos, a una tasa anual de 9.50%; ii) instrumento clase A- 1 USD por \$100 millones de dólares americanos (\$1,896 millones de pesos al T.C. 18.96, a la fecha de la transacción), a una tasa anual de 4.80%, y iii) Instrumento clase A-2 MXN por \$600 millones de pesos, a una tasa anual de 9.90%; todos con vencimiento en 2034 (Nota 14). Crédito quirografario, por \$2,250 millones de pesos (deuda senior), a una tasa anual TIIE más 2.827%, con vencimiento en mayo 2021, cuyos recursos se mantendrán en reserva como efectivo restringido Nota 7 y se liberarán al Grupo durante 2020, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las propiedades que se mencionan más adelante. La fuente de pago de los instrumentos senior, están garantizados a través del Fideicomiso 2400, Actinver, este Fideicomiso es un vehículo sin recurso, independiente del Grupo, que tiene como fuente de pago derecho de cobros de los arrendamientos de las siguientes nueve propiedades, bajo control del Grupo: Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca (las "Propiedades"). iv. Al amparo de la emisión mencionada en el punto iii), el Grupo emitió el 17 de diciembre de 2019, un instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes) por \$2,310 millones de pesos (bono junior) por parte del Fideicomiso irrevocable de administración Número 4377. Todos los recursos recibidos en las cuentas del Fideicomiso serán mantenidos y aplicados en cada Fecha de Distribución Trimestral de conformidad con la orden de prelación (la "Prelación de Pagos") conforme a la instrucción que reciba del Comité Técnico. Este Fideicomiso irrevocable es controlado por el Grupo. El Patrimonio del fideicomiso, corresponde a los derechos fiduciarios sobre las propiedades anteriormente mencionadas. El rendimiento de este instrumento es del 15% por los primeros 3.5 años, posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2027. El rendimiento del bono, se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente en la Nota 14 por \$854,210, la parte que se considera como patrimonio no controlador, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a \$1,455,790 Nota 14. A la fecha de vencimiento, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión, y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4D Año: 2020

GICSA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros condensados consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada período.

Las políticas contables aplicadas por la Entidad a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados son las mismas que las aplicadas por la Entidad en sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0