

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	9
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	11
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	13
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	14
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	16
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	21
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	24
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	25
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	26
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	27
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	29
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	30
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	31
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	42
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	46
[800500] Notas - Lista de notas.....	47
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	62
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	77

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

#### Comentarios del director general

##### Estimados Inversionistas

Como es bien sabido, este trimestre se caracterizó por presentar ya de hecho y de lleno los efectos de la pandemia Covid-19, así como, por la gran incertidumbre sobre la verdadera profundidad de sus efectos en el corto, mediano y largo plazo. GICSA no ha sido inmune y si bien, los efectos de esta crisis aún no se ven reflejados de manera significativa en nuestros estados financieros, sí han afectado nuestra habilidad para recolectar efectivo de nuestros clientes debido a las caídas en sus ventas.

En las últimas semanas, el gobierno federal mexicano en conjunto con las autoridades locales y municipales en México, implementaron un semáforo de cuatro colores (verde, amarillo, naranja y rojo) para medir el nivel de riesgo de cada estado y el cual se actualiza semanalmente, estos colores además indican que tipo de actividades pueden reiniciar operaciones y el aforo permitido. Todos nuestros centros comerciales tienen negocios esenciales, por lo que se han mantenido abiertos con el aforo permitido por las autoridades, en cumplimiento de protocolos de higiene en los accesos e interior de las propiedades, además, paulatinamente se ha ido transitando hacia el semáforo naranja, lo que nos ha permitido abrir más giros de negocio y nuestros tráficos paulatinamente han incrementado de acuerdo a las indicaciones de cada localidad. A la fecha tenemos operando el 58% de nuestros locales comerciales en todo el portafolio.

Para preservar nuestra liquidez nos dimos a la tarea de concretar acuerdos con instituciones de crédito y tenedores de certificados bursátiles para adaptar las condiciones de diversos financiamientos a las circunstancias actuales.

Derivado de ello, se acordó con los tenedores de certificados bursátiles locales la capitalización de intereses por un plazo de hasta 9 meses y para los créditos a nivel proyecto se lograron negociaciones con instituciones bancarias para diferir las amortizaciones de capital por un periodo promedio de 6 meses y en los créditos de proyectos en desarrollo se difirieron amortizaciones de capital y pago de interés. Con esas negociaciones logramos diferir durante esta crisis obligaciones financieras por un monto aproximado de Ps. 870 millones durante 2020.

Además, como parte de nuestra estrategia para reducir la deuda corporativa, adquirimos Ps. 500 millones en títulos de la emisión GICSA 19. Así mismo, el 21 de julio acordamos con Goldman Sachs la cancelación del crédito puente (Interim Loan) por un monto de Ps. 2,750 millones, disminuyendo la deuda consolidada a Ps. 26,922 millones, con un LTV de 37% al cierre de julio.

Con nuestros clientes se realizaron programas y planes de apoyo para la regularización de pagos y descuentos diferidos en el pago de las rentas, los cuales en promedio consideran 50% de descuento en las rentas de abril a junio, mismos que están sujetos a la regularización de sus adeudos y al cumplimiento de su obligaciones en los meses subsecuentes del 2020. Con esta medida logramos recuperar el 60% de nuestra cobranza.

Adicionalmente, tomamos medidas de reducción en el gasto operativo y corporativo, logrando una reducción cercana al 40% de nuestros gastos durante el resto del 2020. Asimismo se detuvo la inversión en todos nuestros nuevos desarrollos con excepción de Explanada Culiacán, cuyo avance excedía el 90%, Cero5Cien el cual se autoconstruye con la cobranza de las ventas ya realizadas.

Nuestra experiencia de más de 30 años en la industria, las crisis que hemos afrontado en el pasado y la cercanía y confianza de nuestros clientes, proveedores e inversionistas han contribuido a que, a pesar de este entorno adverso, nuestros resultados del 2T20 no sean tan desfavorables.

En la parte operativa, nuestra ocupación se mantuvo estable en el 90% y nuestra tasa de renovación se mantuvo en 98%. El lease spread fue superior a la inflación, con 4.1% y la renta promedio incrementó 13% con relación al 2T19, alcanzando los Ps. 393 por metro cuadrado.

Nuestras cifras financieras tuvieron variaciones moderadas comparado con la situación que vivimos, el NOI consolidado fue de Ps. 789 millones y el NOI proporcional de Ps. 663 millones durante en el 2T20, los cuales presentaron una disminución del 7% y 2%, respectivamente con relación al 2T19. El EBITDA consolidado fue de Ps. 729 millones y el EBITDA proporcional alcanzó Ps. 604 millones, con variaciones del -4% y 3%, respectivamente.

Nuestra prioridad continúa siendo la salud y bienestar de nuestros colaboradores, clientes y partes relacionadas, además de preservar nuestra liquidez y mantener la operatividad de nuestro negocio, en las mejores condiciones. Seguiremos tomando las medidas necesarias para salvaguardar nuestras operaciones y negocios en marcha desde una perspectiva a largo plazo, para beneficio de todas las personas de interés, buscando mantener el valor de nuestros activos para hacer frente a todas nuestras obligaciones financieras y preservar el valor para nuestros inversionistas.

Ciertamente, esta pandemia es un acontecimiento sin precedentes, que trae consigo grandes desafíos, nuestra experiencia, solidez, así como el gran esfuerzo y entusiasmo de todos nuestros colaboradores nos coloca en una situación favorable para enfrentarlos y salir fortalecidos.

*Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.*

**Abraham Cababie Daniel**

**Director General de Grupo GICSA**

---

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

---

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 30 de junio de 2020, somos titulares de 16 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en diez centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 912,162 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de 772,978 m<sup>2</sup>. 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

Con el fin de preservar liquidez y mantener la operatividad del negocio en las mejores condiciones y en beneficio de nuestros inversionistas, clientes, proveedores y acreedores financieros, durante el 2T20 se realizaron acuerdos para implementar medidas de apoyo que minimicen el impacto del Covid-19 en el negocio. En resumen se realizaron las siguientes acciones:

- **Acciones financieras**

- Reducción del 36% en el gasto operativo, 59% en el gasto corporativo y en la inversión de proyectos en desarrollo.
- Para los créditos a nivel proyecto se lograron negociaciones con instituciones bancarias para diferir las amortizaciones de capital por un periodo promedio de 6 meses y en los créditos de proyectos en desarrollo se difirieron amortizaciones de capital y pago de interés. Con esas negociaciones logramos diferir durante esta crisis obligaciones financieras por un monto aproximado de Ps. 328 millones.
- Para los certificados bursátiles locales (GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19), se realizaron Asambleas de Tenedores, en las que se aprobaron modificaciones relacionadas con ciertas obligaciones y capitalización de intereses por hasta 9 meses. Con esto se realizará la capitalización de un monto aproximado de Ps. 550 millones.
- Como parte de nuestra estrategia para disminuir nuestra deuda corporativa realizamos las siguientes acciones:
  - El 23 de abril del 2020 se realizó la compra de 5 millones de títulos de la emisión GICSA 19, con esta adquisición el saldo insoluto de la emisión GICSA 19 quedó en Ps. 1,591 millones (de un monto original de Ps. 2,500 millones).

- En concordancia con la reducción gradual de tasas por el Banco de México, cancelamos anticipadamente coberturas de tasa que cubrían un monto Ps. 8,390 millones, con un costo aproximado de Ps. 164 millones, con este ajuste nuestra cobertura de tasa es de 67% TIIIE y 82% Libor.
- El 21 de julio del 2020, se acordó con Goldman Sachs la cancelación del crédito puente (Interim Loan) asignado al portafolio de 9 propiedades, con este acuerdo se disminuye la deuda por un monto de Ps. 2,750 millones.
- Se realizaron programas y planes de apoyo a nuestros arrendatarios para la regularización de pagos y descuentos diferidos en el pago de las rentas.
  - A la fecha se han firmado cerca de 800 convenios, 340 están próximos a firmarse y se han enviado 140 notificaciones, que en promedio corresponden al 50% de descuento de la renta fija de abril a junio y que está sujeto a la regularización de sus adeudos y al cumplimiento de sus obligaciones en los meses subsecuentes del 2020.
  - Con la firma de estos acuerdos y a pesar del entorno sumamente negativo generado por esta pandemia, hemos logrado recuperar cerca del 60% de nuestros flujos de efectivo regulares, así mismo, nos permite atenuar el impacto en el reconocimiento de los ingresos en nuestros estados financieros.
- **Acciones Operativas y Sanitarias**
  - Implementamos protocolos sanitarios y respetamos las medidas sanitarias decretadas y sugeridas por las autoridades de las localidades en las que operamos.
    - Hemos reforzado nuestros esfuerzos de sanidad y limpieza, intensificamos el monitoreo y mantenimiento de aires acondicionados, instalamos estaciones de gel anti-bacterial en los accesos e interior de nuestros centros comerciales, toma de temperatura y tapetes sanitizantes en los accesos, uso obligatorio de cubrebocas, distancia mínima de 1.5 metros y en el corporativo regaderas sanitizantes para nuestros colaboradores.
    - Todos nuestros centros comerciales operan con el aforo permitido por la autoridad de cada localidad. Nuestras afluencias poco a poco se han estado restableciendo de acuerdo a las condiciones de movilidad de cada localidad.
  - El soporte tecnológico con el que contamos nos ha permitido dar continuidad a las operaciones a distancia y monitorear constantemente la salud de nuestro personal. Desde el 13 de julio reanudamos la actividad presencial en el corporativo, alternando semanalmente el trabajo desde casa y presencial, nuestros colaboradores que forman parte del grupo de personas vulnerables seguirán trabajando vía remota.

#### Operativos

- GICSA reportó un total de 912,162 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 16 propiedades en operación al cierre del 2T20. El ABR proporcional de la Compañía es de 84.7% equivalente a 772,978 m<sup>2</sup>. Esto representa un crecimiento de 9% total y 11% proporcional, comparado con el 2T19.
- Al término del 2T20, la tasa de renovación del portafolio estabilizado fue de 98%.
- Durante el 2T20, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 90.5% y 89.0% en el portafolio total.
- El precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al cierre del 2T20 fue de Ps. 393 y de Ps. 387 en el portafolio total, un incremento de 12.9% y 11.2%, respectivamente, comparado con el 2T19.
- Al cierre del 2T20, el lease spread en los centros comerciales del portafolio estabilizado fue de 4%, cifra superior a la inflación registrada.

#### Financieros

- El ingreso por renta fija fue de Ps. 712 millones en el 2T20, lo que representa un decremento de 3% comparado con el 2T19.
- En el 2T20 el NOI consolidado y proporcional alcanzó los Ps. 789 millones y Ps. 663 millones, respectivamente, con decrementos de 7% y 2% comparado con el 2T19.
- El EBITDA consolidado fue de Ps. 730 millones, un decremento de 4% y el EBITDA proporcional tuvo un crecimiento de 3%, alcanzando Ps. 604 millones generados durante el 2T20.
- Al cierre del 2T20, la utilidad antes de efectos de valuación fue de Ps. 667 millones.

· La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 2T20 fue de Ps. 29,672 millones y Ps. 26,981 millones, respectivamente. El LTV consolidado fue de 40%. Con el acuerdo firmado el 21 de julio nuestra deuda consolidada disminuye a Ps. 26,922 millones, alcanzando un LTV de 37%.

#### Pipeline

· Como medida preventiva y para preservar la liquidez de la Compañía, desde marzo 2020 se detuvo la inversión en todos nuestros nuevos desarrollos con excepción de Explanada Culiacán, cuyo avance excedía el 90%, Cero5Cien el cual se autoconstruye con la cobranza de las ventas ya realizadas.

· Debido a las restricciones sanitarias, Explanada Culiacán y Cero5Cien reiniciaron su proceso de construcción durante la segunda semana de junio, presentando avances generales al cierre del 2T20 de 96% y 39%, respectivamente.

Respecto al avance de obra, en el 2T20 se invirtieron Ps. 86 millones en los centros comerciales en desarrollo y Ps. 25 millones en Cero5Cien.

---

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

---

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

#### Estado de posición financiera

##### Principales Rubros del Activo

##### Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo al 2T20 fue Ps. 588 millones, el cual presenta una disminución de 80% comparado con los Ps. 2,955 millones al cierre del 2019, debido a las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo, adquisición de títulos de la emisión GICSA 19, liquidación anticipada de instrumentos derivados, pago de préstamos e impuestos anuales.

##### Inventarios inmobiliarios.

El saldo al 2T20 fue Ps. 3,380 millones, el cual presenta un incremento de 3% comparado con los Ps. 3,277 millones al cierre del 2019, debido a inversiones en el proyecto residencial Cero5Cien.

##### Cuentas y documentos por cobrar – neto.

El saldo al 2T20 fue Ps. 1,218 millones, el cual presenta un aumento de 73% comparado con los Ps. 704 millones al cierre del 2019, esto derivado de los convenios firmados con algunos de nuestros clientes para diferir descuentos otorgados por el Covid-19.

##### Impuestos acreditables.

El saldo al 2T20 fue Ps. 1,969 millones, el cual presenta un incremento de 58% comparado con los Ps. 1,250 millones al cierre de 2019, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo.

Anticipo para desarrollo de proyectos.

El saldo al 2T20 fue de Ps. 781 millones, el cual presenta un aumento del 14% con respecto a los Ps. 687 millones al cierre del 2019, principalmente por anticipos a proveedores en los proyectos en desarrollo.

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron 2% pasando de Ps. 55,544 millones al cierre del 2019 a Ps. 56,617 millones en el 2T20, principalmente por la inversión en proyectos en desarrollo.

#### Principales Rubros del Pasivo

Impuestos por pagar.

El saldo al 2T20 fue de Ps. 593 millones, el cual presenta un incremento de 40% comparado con los Ps. 423 millones al cierre del 2019, esto debido a operaciones Inter compañías.

Deuda con costo.

El saldo al 2T20 fue de Ps. 29,672 millones, presentando un incremento del 4% con respecto a los Ps. 28,525 millones al cierre del 2019, esto por el incremento en el tipo de cambio.

Rentas y depósitos en garantía y premios.

El saldo al 2T20 fue Ps. 1,410 millones, el cual presenta un aumento del 12% comparado con los Ps. 1,256 millones al cierre del 2019, esto se debe principalmente a los depósitos y anticipos de nuestros clientes.

#### Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 2T20, el importe registrado fue de Ps. 944 millones, presentando un decremento del 18% con respecto al importe registrado en el 2T19 de Ps. 1,154 millones, esto por los descuentos otorgados a clientes por el Covid-19. Así mismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Total otros ingresos de operación.

Al 2T20 el importe registrado es de Ps. 15.0 millones, presentando un decremento de 2% con respecto al importe registrado en el 2T19 de Ps. 15.2 millones, el cual es generado por el vencimiento del contrato de prestación de servicios a terceros.

Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron una disminución del 74%, pasando de Ps. 30 millones generados en el 2T19 comparado con los Ps. 8 millones del 2T20, esto debido a la finalización del proyecto Bazar Coapa.

Los gastos disminuyeron 38%, de Ps. 455 millones en el 2T19 a Ps. 284 millones al 2T20, principalmente por la reducción de gastos a nivel corporativo y operativo, por lo que este trimestre los gastos por operación de inmuebles propios y por servicios administrativos disminuyeron 54%.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 3%, principalmente por los apoyos otorgados a clientes por el Covid-19.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

En el 2T20 el NOI consolidado y proporcional alcanzó los Ps. 789 millones y Ps. 663 millones, respectivamente, con decrementos de 7% y 2% comparado con el 2T19.

## EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado fue de Ps. 730 millones, un decremento de 4% y el EBITDA proporcional tuvo un crecimiento de 3% por los Ps. 604 millones generados durante el 2T20.

---

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

---

## Estado de posición financiera

## Principales Rubros del Activo

## Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo al 2T20 fue Ps. 588 millones, el cual presenta una disminución de 80% comparado con los Ps. 2,955 millones al cierre del 2019, debido a las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo, adquisición de títulos de la emisión GICSA 19, liquidación anticipada de instrumentos derivados, pago de préstamos e impuestos anuales.

## Inventarios inmobiliarios.

El saldo al 2T20 fue Ps. 3,380 millones, el cual presenta un incremento de 3% comparado con los Ps. 3,277 millones al cierre del 2019, debido a inversiones en el proyecto residencial Cero5Cien.

## Cuentas y documentos por cobrar – neto.

El saldo al 2T20 fue Ps. 1,218 millones, el cual presenta un aumento de 73% comparado con los Ps. 704 millones al cierre del 2019, esto derivado de los convenios firmados con algunos de nuestros clientes para diferir descuentos otorgados por el Covid-19.

## Impuestos acreditables.

El saldo al 2T20 fue Ps. 1,969 millones, el cual presenta un incremento de 58% comparado con los Ps. 1,250 millones al cierre de 2019, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo.

## Anticipo para desarrollo de proyectos.

El saldo al 2T20 fue de Ps. 781 millones, el cual presenta un aumento del 14% con respecto a los Ps. 687 millones al cierre del 2019, principalmente por anticipos a proveedores en los proyectos en desarrollo.

## Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron 2% pasando de Ps. 55,544 millones al cierre del 2019 a Ps. 56,617 millones en el 2T20, principalmente por la inversión en proyectos en desarrollo.

## Principales Rubros del Pasivo

## Impuestos por pagar.

El saldo al 2T20 fue de Ps. 593 millones, el cual presenta un incremento de 40% comparado con los Ps. 423 millones al cierre del 2019, esto debido a operaciones Inter compañías.

## Deuda con costo.

El saldo al 2T20 fue de Ps. 29,672 millones, presentando un incremento del 4% con respecto a los Ps. 28,525 millones al cierre del 2019, esto por el incremento en el tipo de cambio.

Rentas y depósitos en garantía y premios.

El saldo al 2T20 fue Ps. 1,410 millones, el cual presenta un aumento del 12% comparado con los Ps. 1,256 millones al cierre del 2019, esto se debe principalmente a los depósitos y anticipos de nuestros clientes.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 2T20, el importe registrado fue de Ps. 944 millones, presentando un decremento del 18% con respecto al importe registrado en el 2T19 de Ps. 1,154 millones, esto por los descuentos otorgados a clientes por el Covid-19. Así mismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Total otros ingresos de operación.

Al 2T20 el importe registrado es de Ps. 15.0 millones, presentando un decremento de 2% con respecto al importe registrado en el 2T19 de Ps. 15.2 millones, el cual es generado por el vencimiento del contrato de prestación de servicios a terceros.

Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron una disminución del 74%, pasando de Ps. 30 millones generados en el 2T19 comparado con los Ps. 8 millones del 2T20, esto debido a la finalización del proyecto Bazar Coapa.

Los gastos disminuyeron 38%, de Ps. 455 millones en el 2T19 a Ps. 284 millones al 2T20, principalmente por la reducción de gastos a nivel corporativo y operativo, por lo que este trimestre los gastos por operación de inmuebles propios y por servicios administrativos disminuyeron 54%.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 3%, principalmente por los apoyos otorgados a clientes por el Covid-19.

---

## Control interno [bloque de texto]

---

---

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

---

---

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	GICSA
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2020-30-06 al 2019-30-06
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2020-06-30
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	GICSA
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE PESOS
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	2
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>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:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

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

### 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
Invex	Giovanni Bisogno Guinea	gbisogno@invex.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,208,553,000	5,690,051,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,350,880,000	2,430,247,000
Impuestos por recuperar	1,968,844,000	1,250,041,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	8,528,277,000	9,370,339,000
Activos mantenidos para la venta	3,380,161,000	3,276,753,000
Total de activos circulantes	11,908,438,000	12,647,092,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	848,746,000	843,178,000
Propiedades, planta y equipo	707,816,000	762,642,000
Propiedades de inversión	56,616,563,000	55,544,200,000
Activos por derechos de uso	905,291,000	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	400,350,000	289,233,000
Activos por impuestos diferidos	1,985,300,000	1,978,780,000
Otros activos no financieros no circulantes	5,813,000	944,808,000
Total de activos no circulantes	61,469,879,000	60,362,841,000
Total de activos	73,378,317,000	73,009,933,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	671,001,000	651,089,000
Impuestos por pagar a corto plazo	593,186,000	423,457,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,943,431,000	1,125,895,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
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	3,207,618,000	2,200,441,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,207,618,000	2,200,441,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	564,495,000	564,495,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	29,488,961,000	28,928,261,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	883,682,000	870,089,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	9,325,353,000	9,323,884,000
Total de pasivos a Largo plazo	40,262,491,000	39,686,729,000
Total pasivos	43,470,109,000	41,887,170,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
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	14,502,503,000	15,419,182,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	24,734,775,000	25,651,454,000
Participación no controladora	5,173,433,000	5,471,309,000
Total de capital contable	29,908,208,000	31,122,763,000
Total de capital contable y pasivos	73,378,317,000	73,009,933,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Actual 2020-04-01 - 2020-06-30	Trimestre Año Anterior 2019-04-01 - 2019-06-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	2,180,489,000	2,397,209,000	959,123,000	1,169,548,000
Costo de ventas	31,246,000	76,275,000	7,800,000	29,541,000
Utilidad bruta	2,149,243,000	2,320,934,000	951,323,000	1,140,007,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	680,746,000	911,421,000	284,266,000	455,030,000
Otros ingresos	(54,830,000)	1,923,223,000	(120,886,000)	359,921,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,413,667,000	3,332,736,000	546,171,000	1,044,898,000
Ingresos financieros	1,300,065,000	619,314,000	1,000,913,000	286,025,000
Gastos financieros	4,027,427,000	1,227,613,000	1,337,779,000	495,746,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	11,390,000	12,555,000	9,329,000	6,946,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(1,302,305,000)	2,736,992,000	218,634,000	842,123,000
Impuestos a la utilidad	(7,290,000)	738,988,000	(24,565,000)	274,388,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(1,295,015,000)	1,998,004,000	243,199,000	567,735,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(1,295,015,000)	1,998,004,000	243,199,000	567,735,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(914,320,000)	1,771,594,000	160,400,000	481,302,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(380,695,000)	226,410,000	82,799,000	86,433,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	0	0
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0	1.0	1.0
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0	1.0	1.0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Actual 2020-04-01 - 2020-06-30	Trimestre Año Anterior 2019-04-01 - 2019-06-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	(1,295,015,000)	1,998,004,000	243,199,000	567,735,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
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
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Actual 2020-04-01 - 2020-06-30	Trimestre Año Anterior 2019-04-01 - 2019-06-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
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	(1,295,015,000)	1,998,004,000	243,199,000	567,735,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(914,320,000)	1,771,594,000	160,400,000	481,302,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(380,695,000)	226,410,000	82,799,000	86,433,000

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(1,295,015,000)	1,998,004,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	(7,290,000)	738,988,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	59,100,000	19,542,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	69,619,000	(1,919,537,000)
+ Provisiones	(10,938,000)	(16,599,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	1,353,761,000	(141,388,000)
+ 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	(11,390,000)	150,530,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(103,408,000)	(240,742,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(513,826,000)	269,688,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(1,294,689,000)	(466,290,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	19,912,000	(127,905,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	87,239,000	(3,760,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(351,910,000)	(1,737,473,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(1,646,925,000)	260,531,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(1,276,122,000)	(601,524,000)
+ Intereses recibidos	75,631,000	155,488,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(171,968,000)	9,964,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(123,204,000)	1,007,579,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ 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	5,822,000	10,087,000
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	1,146,256,000	1,888,070,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2020-01-01 - 2020-06-30	2019-01-01 - 2019-06-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,140,434,000)	(1,877,983,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	1,614,424,000	88,572,000
- Reembolsos de préstamos	2,005,891,000	(1,930,383,000)
- 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	1,166,580,000	3,087,866,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	334,876,000	(12,223,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(1,223,171,000)	(1,081,134,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(2,486,809,000)	(1,951,538,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	5,311,000	1,264,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,481,498,000)	(1,950,274,000)
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	3,208,553,000	1,816,791,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	15,419,182,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(914,320,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(914,320,000)	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	2,359,000	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	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	(916,679,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	14,502,503,000	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	25,651,454,000	5,471,309,000	31,122,763,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(914,320,000)	(380,695,000)	(1,295,015,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(914,320,000)	(380,695,000)	(1,295,015,000)
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	2,359,000	0	2,359,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	82,819,000	82,819,000
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	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(916,679,000)	(297,876,000)	(1,214,555,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	24,734,775,000	5,173,433,000	29,908,208,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	12,993,148,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,771,594,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,771,594,000	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	3,542,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	70,522,000	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	1,838,574,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	14,831,722,000	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	23,225,420,000	3,610,855,000	26,836,275,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,771,594,000	226,410,000	1,998,004,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	1,771,594,000	226,410,000	1,998,004,000
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	3,542,000	0	3,542,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	70,522,000	350,000,000	420,522,000
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	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	1,838,574,000	576,410,000	2,414,984,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	25,063,994,000	4,187,265,000	29,251,259,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	636,605,000	636,605,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,533,192,000	1,533,192,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Actual 2020-04-01 - 2020-06-30	Trimestre Año Anterior 2019-04-01 - 2019-06-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2019-07-01 - 2020-06-30	Año Anterior 2018-07-01 - 2019-06-30
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	2,180,489,000	2,397,209,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,413,667,000	3,332,736,000
Utilidad (pérdida) neta	(1,295,015,000)	1,998,004,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(914,320,000)	1,771,594,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

## [800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>																
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Con garantía (bancarios)</b>																
CITI BANAMEX/HSBC (DÓLARES)	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75		0	0	0	0	0		91,885,500	89,803,000	2,537,900,000	0	
CITI BANAMEX/HSBC (PESOS)	NO	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.50	21,101,000	14,523,000	528,515,000						0	0	0	
HSBC MEXICO SA (incluye el Derivado)	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 DIAS2.0	58,179,000	1,193,696,000	0	0	0	0		0	0	0	0	
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2024-03-15	Tasa TIIE 28 días	43,406,000	48,210,000	59,878,000	59,870,000	635,580,000		0	0	0	0	0	
METLIFE MEXICO	SI	2019-05-30	2022-11-01	LIBOR 1M + 2.35	0	0	0	0	0		68,484,500	62,829,000	62,734,000	2,285,315,000	0	
EXITUS CAPITAL	NO	2019-05-12	2020-06-12	0	88,103,000	40,909,000	0	0	0						0	
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIIE3.50	55,990,000	56,556,000	60,875,000	60,875,000	168,593,000		0	0	0	0	0	
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	36,790,000	45,023,000	67,989,000	137,508,000	0		0	0	0	0	0	
ACTINVER	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	36,790,000	45,023,000	67,989,000	137,508,000	0		0	0	0	0	0	
Goldman Sachs & Co. LLC 1	NO	2019-12-18	2027-05-15	TASA FIJA 15%					783,017,000							
Goldman Sachs & Co. LLC 2	NO	2019-12-18	2034-12-25	TASA FIJA 9.9%	990,000	0	5,250,000	15,000,000	511,996,000							
Goldman Sachs & Co. LLC 3	NO	2019-12-18	2021-12-25	TIIE 28 + 2.8270%	3,177,000	1,871,828,000										
Goldman Sachs & Co. LLC 4	NO	2019-12-18	2027-07-25	TASA FIJA 15%	34,951,000											
Goldman Sachs & Co. LLC 5	SI	2019-12-18	2032-12-24	TASA FIJA 4.8%		0					1,837,000	0	20,100,000	57,429,000	2,070,106,000	
Goldman Sachs & Co. LLC 6	NO	2019-11-18	2032-12-24	TASA FIJA 9.5%	11,400,000		63,000,000	180,000,000	6,538,136,000							
TOTAL					0	390,877,000	3,315,768,000	853,496,000	590,761,000	8,637,322,000	0	162,207,000	152,632,000	2,620,734,000	2,342,744,000	2,070,106,000
<b>Banca comercial</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Otros bancarios</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total bancarios</b>																
TOTAL					0	390,877,000	3,315,768,000	853,496,000	590,761,000	8,637,322,000	0	162,207,000	152,632,000	2,620,734,000	2,342,744,000	2,070,106,000
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>																
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quiérogafarios)</b>																
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE 28 +2.7%		1,087,597,000	0	3,060,195,000	0	0						
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%					3,047,929,000	988,060,000						
TOTAL					0	1,087,597,000	0	3,060,195,000	3,047,929,000	988,060,000	0	0	0	0	0	
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Colocaciones privadas (quiérogafarios)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>																
TOTAL					0	1,087,597,000	0	3,060,195,000	3,047,929,000	988,060,000	0	0	0	0	0	
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>																
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]															
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]										
					Intervalo de tiempo [eje]															
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]				
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																				
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>																				
<b>Proveedores</b>																				
Corey, S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-01-01				49,840,000													
Cinemex WTC SA de CV	NO	2020-01-01	2020-01-01				16,433,000													
Estructuras Y Montajes Inverjal SA de CV	NO	2020-01-01	2020-01-01				16,000,000													
Postensados Y Dise&Os de Estructura , SA de CV	NO	2020-01-01	2020-01-01				14,722,000													
Iver SA de CV	NO	2020-01-01	2020-01-01				12,129,000													
Proveedores Del Hotel	NO	2020-01-01	2020-01-01				10,564,000													
VARIOS1	NO	2020-01-01	2020-01-01				522,160,000													
Inteligencia Seguridad & Comunicaci SA de CV	NO	2020-01-01	2020-01-01				10,210,000													
Cinemex Morelia, S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2020-01-01				9,623,000													
Cole SA de CV	NO	2020-01-01	2020-01-01				9,320,000													
<b>TOTAL</b>					0	671,001,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>																				
<b>TOTAL</b>					0	671,001,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]</b>																				
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																				
VARIOS2	NO						263,664,000													
ACCIONISTAS	NO						28,182,000													
PARTES RELACIONADAS	NO						69,000													
DEPOSITOS EN RENTA Y OTROS	NO						10,835,000	1,767,611,000												
PASIVO LABORAL	NO							41,603,000												
<b>TOTAL</b>					0	302,750,000	1,809,214,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																				
<b>TOTAL</b>					0	302,750,000	1,809,214,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de créditos</b>																				
<b>TOTAL</b>					0	2,452,225,000	5,124,982,000	3,913,691,000	3,638,690,000	9,625,382,000	0	162,207,000	152,632,000	2,620,734,000	2,342,744,000					2,070,106,000

**[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	19,673,000	452,479,000	0	0	452,479,000
Activo monetario no circulante	1,451,000	33,373,000	0	0	33,373,000
Total activo monetario	21,124,000	485,852,000	0	0	485,852,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	3,561,000	81,903,000	0	0	81,903,000
Pasivo monetario no circulante	331,431,000	7,622,913,000	0	0	7,622,913,000
Total pasivo monetario	334,992,000	7,704,816,000	0	0	7,704,816,000
Monetario activo (pasivo) neto	(313,868,000)	(7,218,964,000)	0	0	(7,218,964,000)

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
<b>NUEVA MARCA</b>				
ARRENDAMIENTO	1,694,424,000	0	0	1,694,424,000
MANTENIMIENTO	267,291,000	0	0	267,291,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	178,789,000	0	0	178,789,000
VENTA DE PROPIEDADES	39,985,000	0	0	39,985,000
<b>TOTAL</b>	<b>2,180,489,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,180,489,000</b>

## [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

#### CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DEL 2020 Y EL 30 DE JUNIO DEL 2020

(Cifras en miles de pesos)

##### I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

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

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

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

No. de Confirmación	Monto Ncional (Miles)	Moneda	Contrato	Fecha de Expiración	Instrumento	Tasa de Interés de deuda	Valuación del	
							1erQ 2020 (miles)	2doQ 2020 (miles)
1161100039	400,000	MN	11-nov-16	06-nov-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,268	0
2747122MX	400,000	MN	23-dic-16	23-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,784	-5,517
1161200031	500,000	MN	23-dic-16	18-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-5,783	0
1161200032	400,000	MN	23-dic-16	18-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,733	-5,778
2749198MX	300,000	MN	29-dic-16	29-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-3,760	-4,281
2773899MX	300,000	MN	17-ene-17	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,383	-5,192
5163-16811126.25	15,000	USD	19-ene-17	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-4,084	0
2780813MX	50,000	MN	19-ene-17	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-788	-904
1170100042	130,000	MN	20-ene-17	15-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,073	-2,452
1170100044	21,000	USD	23-ene-17	25-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-5,416	-4,386
100417001060	286,938	MN	30-jun-17	05-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,652	-5,813
1TL57	500,000	MN	04-ago-17	30-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-7,396	-13,711
5163-	566,978	MN	20-dic-17	01-dic-20	Cobertura De	SWAP	-7,898	-8,419

18663571.25						Tasa	TIIE 1M		
5163-18659651.25	460,669	MN	20-dic-17	01-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-6,417	0	
3332935MX	500,000	MN	17-ene-18	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-7,306	-8,654	
3332938MX	500,000	MN	17-ene-18	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-7,306	0	
3333042MX	33,000	USD	19-ene-18	19-jul-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-4,081	-1,311	
3343592MX	500,000	MN	19-ene-18	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-7,429	0	
3343593MX	500,000	MN	19-ene-18	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-7,429	0	
3343663MX	231	USD	23-ene-18	01-may-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-5	0	
1000194	500,000	MN	14-feb-18	10-feb-21	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	-6	0	
Portafolio 1	400,000	MN	23-may-18	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	-25	0	
Portafolio 2	1,000,000	MN	09-jul-18	05-jul-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-24,749	0	
9004415	2,909,800	MN/UDI	22-oct-18	16-oct-23	Cobertura De Tasa	CC SWAP UDI/TASA	-37,639	-54,961	
5163-21011958.25	1,908,934	MN/UDI	22-nov-18	16-nov-23	Cobertura De Tasa	CC SWAP UDI/TASA	-51,029	-27,947	
9004548 & 1000414	1,454,900	MN	13-mar-19	16-oct-23	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	8,414	10,758	
9004602 & 1000425	1,454,900	MN	13-mar-19	16-oct-23	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	4,238	6,804	
9004575 & 1000418	200,000	MN	11-abr-19	03-jul-23	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-24,193	-16,187	
Portafolio 3	1,400,000	MN	08-jul-19	27-sep-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-41,489	-59,660	
Portafolio 4	115,000	USD	01-ago-19	01-ago-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-77,765	-81,358	
3343664MX	59,343	USD	01-sep-19	01-may-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-2,946	0	
Portafolio 5	200,000	MN	04-sep-19	04-abr-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-17,358	-4,800	
Portafolio 6	700,000	MN	11-sep-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-14,708	-19,885	
Portafolio 7	1,000,000	MN	25-sep-19	10-feb-21	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	-16,483	0	

GICSA							Consolidado			
Clave de Cotización:	GICSA						Trimestre:	2	Año:	2020
GQLGI	10,000	USD	31-oct-19	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	-6,549	-5,782		
GQLGC	10,000	USD	31-oct-19	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	-6,638	-5,852		
GQLFC	200,000	MN	31-oct-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,356	-5,817		
GQLF3	200,000	MN	31-oct-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-4,356	-5,817		
GQLD3	500,000	MN	31-oct-19	10-feb-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-8,837	0		
Portafolio 8	300,000	MN	06-ene-20	04-ene-21	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	0	0		
3516276MX	650,000	MN	01-dic-20	01-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-7,398	-12,706		
Portafolio 9	3,407,000	MN	15-dic-20	14-dic-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-69,109	-112,115		
Portafolio 10	300,000	MN	15-dic-20	14-dic-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-6,869	-10,981		
9004528 & 1000382	500,000	MN	06-jul-21	05-jul-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-9,650	-16,292		
9004532 & 1000394	500,000	MN	06-jul-22	29-jul-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-544	-971		
Forward	2,000	MN/USD	27-may-20	30-nov-20	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	0	838		
Forward	2,000	MN/USD	27-may-20	28-may-21	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	0	935		
Forward	500	MN/USD	27-may-20	28-may-21	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	0	246		
<b>TOTALES</b>							<b>-516,035</b>	<b>-487,967</b>		

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

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

## 3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

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

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de Marzo de 2020 y al 30 de Junio del 2020 el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La emisora tiene celebradas y vigentes 76 confirmaciones de contratación de instrumentos financieros derivados (SWAP's, CAPPED SWAP'S yll Cross Currency SWAP's) para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

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

El 11 de Noviembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento anticipado el 13 de mayo de 2020.

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

El 23 y 29 de Diciembre de 2016 se obtuvieron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2020. La primera tuvo un vencimiento anticipado el 13 de mayo de 2020

El 4, 17 y 19 de enero de 2017 se contrataron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN; de las cuales la primera tuvo su vencimiento natural el 4 de enero, 2020 y las últimas 2 vencen en 2021.

El 19 de enero de 2017 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en USD; con vencimiento anticipado el 28 de abril de 2020.

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

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

El 20 de diciembre de 2017 se contrataron tres IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2020, de las cuales una tuvo una terminación anticipada el 19 de Marzo del 2020 y otra el 6 de mayo de 2020.

El 17, 19 y 23 de enero de 2018 se contrataron siete IFD de cobertura de tasa de interés, de los cuales cuatro fueron en MN con vencimiento en 2021 y 3 de ellos tuvieron vencimiento anticipado el 13 de mayo de 2020, dos en USD con vencimiento en 2020 y uno en USD con fecha de inicio 1° de septiembre 2019 y vencimiento en 2020.

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

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

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

El 23 de mayo de 2018 se contrataron seis IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con vencimiento en 2021, de las cuales 4 tuvieron una terminación anticipada el 27 de septiembre de 2019 y las otras 2 el 7 de mayo de 2020.

El 30 de mayo de 2018 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en USD, con fecha de inicio 4 de junio de 2018 y tuvieron una terminación anticipada el 31 de octubre de 2019.

El 9 de julio de 2018 se contrataron seis IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento anticipado el 6 de mayo de 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 12 de julio de 2019 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN, la primera con inicio retroactivo al 5 de julio de 2019 con vencimiento el 5 de julio de 2021 y la segunda con inicio el 16 de agosto de 2021 con vencimiento el 15 de julio de 2022, mismas que tuvieron un vencimiento anticipado el día 19 de Marzo del 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Riesgos:**

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

0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5600% y la tasa TIIE fue de 6.2395%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5750% y la tasa TIIE fue de 5.7622%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5800% y la tasa TIIE fue de 5.7441%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 5.7800%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8500% y la tasa TIIE fue de 5.7775%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8750% y la tasa TIIE fue de 6.2395%
0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7950% y la tasa LIBOR fue de 0.16825%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.8900% y la tasa TIIE fue de 6.2450%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9200% y la tasa TIIE fue de 6.2395%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIE fue de 6.2475%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 5.7800%
0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.1920% y la tasa LIBOR fue de 0.17238%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6100% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 1° de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%

0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7850% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE/UDI a 91 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada de la Empresa en la cobertura fue de 8.6900% y la tasa fija pactada de la Institución Financiera fue de 6.9500% con un valor de UDI de \$6.469781; liquidación efectuada el 20 de abril de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% misma que disminuye a 6.9450% en julio de 2021, con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 6.2357%
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.0600% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
0. IFD es TIIE/UDI a 91 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada de la Empresa en la cobertura fue de 12.2000% y la tasa fija pactada de la Institución Financiera fue de 8.9800% con un Valor de UDI de \$ 6.415347; liquidación efectuada el 21 de mayo de 2020.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de julio de 2021.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de julio de 2022.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.3100% Neto de Prima con un Strike de 9.2500%.
0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.2200% Neto de Prima con un Strike de 9.2500%.

- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 0.37013%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 0.37013%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 0.37013%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 0.37013%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.5300% con un Strike de 2.0000% y la tasa LIBOR fue de 0.37013%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% y la tasa TIIE fue de 6.2475%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 5.7727%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 5.7727%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 5.7727%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 5.7727%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 6.2425%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 6.2425%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7300% y la tasa TIIE fue de 5.7727%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7300% y la tasa TIIE fue de 5.7727%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.6300% y la tasa LIBOR fue de 0.37013%
- 0. IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.6600% y la tasa LIBOR fue de 0.37013%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 6.2425%
- 0. IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Junio del 2020 la tasa fija pactada en la cobertura fue con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 6.2425%
- 0. IFD es Tipo de Cambio USD/MXN. Para el caso del mes de Junio del 2020, el Tipo de Cambio fijo contratado en la cobertura fue de \$23.0517 MN con una fecha de vencimiento y pagadera el 30 de noviembre de 2020.

0. IFD es Tipo de Cambio USD/MXN. Para el caso del mes de Junio del 2020, el Tipo de Cambio fijo contratado en la cobertura fue de \$ 23.5613 MN con una fecha de vencimiento y pagadera el 28 de mayo de 2021.
0. IFD es Tipo de Cambio USD/MXN. Para el caso del mes de Junio del 2020, el Tipo de Cambio fijo contratado en la cobertura fue de \$23.4853 MN con una fecha de vencimiento y pagadera el 28 de mayo de 2021.

#### B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

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

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

La frecuencia de esta valuación es mensual.

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

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

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

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

#### C. Información de riesgo por uso de derivados.

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

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

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

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

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

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

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

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

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

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

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

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

No hay incumplimientos.

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

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

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	41,984,000	2,204,632,000
Total efectivo	41,984,000	2,204,632,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	545,572,000	750,119,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	2,620,997,000	2,735,300,000
Total equivalentes de efectivo	3,166,569,000	3,485,419,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,208,553,000	5,690,051,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	1,161,817,000	630,848,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,352,293,000	1,038,985,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	780,745,000	687,246,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	780,745,000	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	1,968,844,000	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	56,025,000	73,168,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	3,350,880,000	2,430,247,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	3,380,161,000	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	3,380,161,000	3,276,753,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	848,746,000	843,178,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	848,746,000	843,178,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	4,070,000	4,070,000
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,070,000	4,070,000
Maquinaria	11,707,000	12,810,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,907,000	5,600,000
Total vehículos	3,907,000	5,600,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	45,187,000	52,987,000
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	642,945,000	687,175,000
Total de propiedades, planta y equipo	707,816,000	762,642,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	56,616,563,000	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	56,616,563,000	55,544,200,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	400,350,000	289,233,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	400,350,000	289,233,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	400,350,000	289,233,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	671,001,000	651,089,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	671,001,000	651,089,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	553,084,000	820,516,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	1,087,597,000	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	302,750,000	305,379,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,943,431,000	1,125,895,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	20,583,563,000	18,990,050,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	7,096,184,000	8,411,422,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	1,809,214,000	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	1,526,789,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	29,488,961,000	28,928,261,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	73,378,317,000	73,009,933,000
Pasivos	43,470,109,000	41,887,170,000
Activos (pasivos) netos	29,908,208,000	31,122,763,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	11,908,438,000	12,647,092,000
Pasivos circulantes	3,207,618,000	2,200,441,000
Activos (pasivos) circulantes netos	8,700,820,000	10,446,651,000

**[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos**

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-06-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Actual 2020-04-01 - 2020-06-30	Trimestre Año Anterior 2019-04-01 - 2019-06-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	446,080,000	803,673,000	190,157,000	364,244,000
Venta de bienes	39,985,000	0	3,367,000	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,694,424,000	1,593,536,000	765,599,000	805,304,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
<b>Total de ingresos</b>	<b>2,180,489,000</b>	<b>2,397,209,000</b>	<b>959,123,000</b>	<b>1,169,548,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	75,631,000	155,488,000	39,514,000	45,559,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,224,434,000	463,826,000	961,399,000	240,466,000
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
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>1,300,065,000</b>	<b>619,314,000</b>	<b>1,000,913,000</b>	<b>286,025,000</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	1,303,614,000	671,022,000	758,450,000	293,588,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,578,195,000	322,437,000	761,215,000	174,610,000
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	145,618,000	234,154,000	(181,886,000)	27,548,000
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>4,027,427,000</b>	<b>1,227,613,000</b>	<b>1,337,779,000</b>	<b>495,746,000</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	(7,290,000)	738,988,000	(24,565,000)	274,388,000
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>(7,290,000)</b>	<b>738,988,000</b>	<b>(24,565,000)</b>	<b>274,388,000</b>

## [800500] Notas - Lista de notas

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

#### INFORMACION FINANCIERA DE CONFORMIDAD CON LA NIC 34

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

#### Resumen de políticas contables significativas:

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

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

Los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) bajo la NIC 34 y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y swaps de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

##### 2.1. Consolidación

##### 2.1.1. Subsidiarias

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

El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
<u>Subsidiaria</u>	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	<u>Actividad</u>
			Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias
		100	100 Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
			Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias
		100	100 Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
			Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias
		99.99	99.99 Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
			Cabi Culiacán, S. A. de C. V.
		100	100 Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
			Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.
		100	100 Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
			Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.
		100	100 Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
			Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.
		50	50 Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
			Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.
		50	50 Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.

			Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	
			Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de			
			espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.			
			Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y	100		
			100 Tenedora de acciones y arrendamiento de locales			
			subsidiarias			
			comerciales ubicados principalmente en Acapulco,			
			Guerrero y Huixquilucan, Estado de México.			
			Luxe Administración y Control Inmobiliario,	100		
			100 Administración, operación y mantenimiento de proyec-			
			S. A. P. I. de C. V.			
			tos terminados.			
			Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100		
			100 Comercialización de espacios en arrendamiento y captación			
			de clientes.			
			Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100		
			100 Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras			
			mayores a proyectos en operación.			
			Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100		
			100 Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán			
			Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. de C. V.	100		
			100 Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos			
Explanada Puebla, S. A. P.I. de C. V.	62.50	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Puebla			

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

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

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

#### 2.1.3. Asociadas

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

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

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

#### 2.1.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

## 2.2. Conversión de moneda extranjera

### a. Monedas funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 30 de junio de 2020 y 31 de Diciembre de 2019 GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

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

### b. Transacciones y saldos

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

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

### a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

### b. Efectivo restringido

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

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

## 2.4. 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.

## 2.5 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

## 2.6. Otros activos

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

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

## 2.7. Anticipo para desarrollo de proyectos

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 de situación financiera como un activo.

### 2.8. Activos financieros

#### 2.8.1. Clasificación

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

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

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

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

#### 2.8.2. Reconocimiento y baja

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

#### 2.8.3. Medición

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

### *Instrumentos de deuda*

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

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en

cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/ (pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- VR-resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/ (pérdidas) en el periodo en el que surge.

#### 2.8.4. Deterioro

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

#### 2.9. Compensación de instrumentos financieros

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

#### 2.10. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

#### Años promedio de vida útil

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

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

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

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

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

#### 2.11. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

#### 2.12. Deterioro de 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.

#### 2.13. Proveedores

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

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

#### 2.14. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

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

## 2.15. Costos derivados de préstamos

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

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

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

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

## 2.16 Beneficios a los empleados

### i. Obligaciones de corto plazo

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

### ii. Beneficios por terminación

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

## 2.17. Arrendamientos

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado bajo el cual el efecto acumulado de su aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019, sin embargo; dado que la Compañía midió el activo por derecho de uso por un importe igual al pasivo por arrendamiento no tuvo impacto inicial en sus ganancias acumuladas y, en consecuencia, la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa informándose en conformidad con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4.

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el 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 de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la Norma NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2019 o después:

### 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 desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

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

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

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

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

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

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

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

## 2.18. Provisiones

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

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

## 2.19. Anticipos de clientes

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

#### 2.20. Rentas recibidas en garantía y premios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.22. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

##### i. Capital social

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

##### ii. Reserva por recompra de acciones

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

##### iii. Prima en suscripción de acciones

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

iv. Capital social suscrito no exhibido

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

v. Capital social suscrito exhibido

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

2.23. Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

2.24. Reconocimiento de ingresos por servicios

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

a. Mantenimiento y publicidad

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

b. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

c. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

f. Ventas de inventario inmobiliario

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

2.25. (Pérdida) utilidad integral

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

2.26. Utilidad básica y diluida

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

2.27. Estado de flujos de efectivo

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

2.28. Instrumentos financieros derivados

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

2.29. Medición de Cebures

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

2.30. Estado de flujos de efectivo

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

2.31. Instrumentos financieros derivados

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

2.32. Medición de Cebures

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

### 2.33. Pasivos por contratos

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

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

#### Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

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

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

### Nota 3 - Administración de riesgos:

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

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

#### Clasificación de derivados

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

### 3.2 Riesgo de mercado

#### 3.2.1. Riesgo cambiario

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

El Grupo tiene establecidos procedimientos para administrar el riesgo por tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense. El área encargada de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio es el área de financiamiento quien se encarga de administrar el riesgo por tipo de

cambio que surge de transacciones comerciales futuras, y por activos y pasivos reconocidos; para hacer frente a la exposición por tipo de cambio el Grupo se asegura que los financiamientos contratados en dólares estadounidenses estén cubiertos con flujos de efectivo generados en la misma moneda asociándolos a proyectos que garanticen la entrada de flujos en dólares. Para el caso de proyectos donde los flujos serán recibidos en pesos mexicanos, los financiamientos son contratados en esta moneda.

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

### 3.3. Riesgo de crédito

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

### 3.4. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

### 3.5. Administración de capital

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **4.2. Consolidación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

#### Resumen de políticas contables significativas:

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

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

Los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) bajo la NIC 34 y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

#### 2.1. Consolidación

##### 2.1.1. Subsidiarias

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

El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

<u>Subsidiaria</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Actividad</u>
	(%)	(%)	
			Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
	100	100	
			Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
	100	100	
			Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
	99.99	99.99	
			Cabi Culiacán, S. A. de C. V. Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
	100	100	
			Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
	100	100	
			Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
	100	100	
			Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
	50	50	
			Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
	50	50	
			Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
	100	100	
			Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Huixquilucan, Estado de México.
	100	100	

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

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

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

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

#### 2.1.3. Asociadas

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

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

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

#### 2.1.4. Acuerdos conjuntos

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

Bajo el método de participación, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y es ajustado posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las pérdidas y ganancias posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los ORI. Cuando la participación del Grupo en la pérdida de un negocio conjunto iguala o exceden su interés en el negocio conjunto (el cual incluye cualquier interés a

largo plazo que en sustancia forma parte de la inversión neta del Grupo en el negocio con-junto), el Grupo no reconoce mayores pérdidas, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos por cuenta del negocio conjunto.

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

## 2.2. Conversión de moneda extranjera

### a. Monedas funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 30 de junio de 2020 y 31 de Diciembre de 2019 GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

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

### b. Transacciones y saldos

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

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

### a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

### b. Efectivo restringido

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

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

## 2.4. 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.

## 2.5 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

## 2.6. Otros activos

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

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

## 2.7. Anticipo para desarrollo de proyectos

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 de situación financiera como un activo.

## 2.8. Activos financieros

### 2.8.1. Clasificación

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

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

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

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

### 2.8.2. Reconocimiento y baja

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

### 2.8.3. Medición

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

### *Instrumentos de deuda*

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

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

### 2.8.4. Deterioro

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

#### 2.9. Compensación de instrumentos financieros

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

#### 2.10. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

##### Años promedio de vida útil

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

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

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

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

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

#### 2.11. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

#### 2.12. Deterioro de 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.

#### 2.13. Proveedores

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

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

#### 2.14. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

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

#### 2.15. Costos derivados de préstamos

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

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

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

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

## 2.16 Beneficios a los empleados

### i. Obligaciones de corto plazo

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

### ii. Beneficios por terminación

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

## 2.17. Arrendamientos

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado bajo el cual el efecto acumulado de su aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019, sin embargo; dado que la Compañía midió el activo por derecho de uso por un importe igual al pasivo por arrendamiento no tuvo impacto inicial en sus ganancias acumuladas y, en consecuencia, la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa informándose en conformidad con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4.

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el 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 de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la Norma NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2019 o después:

### 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 desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

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

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

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

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

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

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

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

## 2.18. Provisiones

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

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

## 2.19. Anticipos de clientes

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

## 2.20. Rentas recibidas en garantía y premios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.22. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

##### i. Capital social

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

##### ii. Reserva por recompra de acciones

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

##### iii. Prima en suscripción de acciones

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

##### iv. Capital social suscrito no exhibido

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

v. Capital social suscrito exhibido

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

2.23. Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

2.24. Reconocimiento de ingresos por servicios

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

a. Mantenimiento y publicidad

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

b. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

c. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

f. Ventas de inventario inmobiliario

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

2.25. (Pérdida) utilidad integral

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

2.26. Utilidad básica y diluida

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

2.27. Estado de flujos de efectivo

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

2.28. Instrumentos financieros derivados

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

2.29. Medición de Cebures

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

2.30. Estado de flujos de efectivo

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

2.31. Instrumentos financieros derivados

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

2.32. Medición de Cebures

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

2.33. Pasivos por contratos

### Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

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

### Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

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

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

### Nota 3 - Administración de riesgos:

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

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

#### Clasificación de derivados

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

### 3.2 Riesgo de mercado

#### 3.2.1. Riesgo cambiario

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

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

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

### 3.3. Riesgo de crédito

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

### 3.4. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

### 3.5. Administración de capital

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

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

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

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

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

**Nota 4 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:****4.1. Valor razonable de propiedades de inversión**

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

**4.2. Consolidación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 41,984	\$ 2,204,632
Inversiones a corto plazo	<u>545,572</u>	<u>750,119</u>
	<u>\$ 587,556</u>	<u>\$ 2,954,751</u>

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

##### a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$1,157,818	\$ 648,856
Documentos por cobrar	56,025	73,168
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	<u>108,954</u>	<u>86,947</u>
	1,322,797	808,971
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(104,955)</u>	<u>(104,955)</u>
	<u>\$ 1,217,842</u>	<u>\$ 704,016</u>

##### b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	\$ 104,955	\$ 66,014
Incrementos	<u>-</u>	<u>38,941</u>
Saldo final	<u>\$ 104,955</u>	<u>\$ 104,955</u>

##### c. Clasificación como cuentas por cobrar

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

##### d. Valor razonable de las cuentas por cobrar

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

##### a. Deterioro y exposición de riesgos

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

#### Nota 7 - Propiedades de inversión:

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

CONCEPTO	2020	2020
Terreno	\$ 8,515,053	8,515,053
Edificio	13,989,252	14,112,769
Construcción en proceso	4,214,434	3,198,551
Gastos preoperativos	2,083,231	1,960,956
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>28,801,970</b>	<b>27,787,329</b>
IAS 21 Arcos bosques	370,191	370,191
Efecto de valuación de propiedades	27,444,402	27,386,680
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>56,616,563</b>	<b>55,544,200</b>

#### Nota 8 - Préstamos bancarios:

Los préstamos bancarios al 30 de junio 2020 y Diciembre 2019 se integran como sigue

Préstamos bancarios y obligaciones con:	31 de diciembre de	
	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. El valor nominal al 30 de junio de 2020 es de \$9,816,834, los costos de emisión de deuda ascienden a \$(912,142). Paga intereses cada 90 días.	9,604,256	8,926,377
	\$	
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	1,875,005	2,043,152

reserva como efectivo restringido Nota 7 y se liberarán al Grupo durante 2020 al cumplir ciertas métricas financieras. Paga intereses cada 90 días, los costos de emisión de deuda ascienden a \$(206,848).

Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes). Su valor presente al 30 de junio de 2020 es de \$873,599 con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo, los costos de emisión de deuda ascienden a \$(93,789). El término de bono es 15 de mayo de 2027. (a)

817,968 762,503

Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$115,000,000 millones de dolares que devenga intereses a tasa Libor 1 mes más 2.35%, con vencimientos en 2024. Los costos de emisión e intereses devengados al 30 de junio de 2020 ascienden a \$(18,042) y \$7,484; respectivamente.

2,479,351 2,135,377

Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$128,000,000 y \$78,000,000 millones de dolares que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente, con vencimiento en 2022. Los costos de emisión e intereses devengados al 30 de junio de 2020 y 2018, ascienden a \$(16,312) y \$8,141 y \$(21,904) y \$9,840; respectivamente.

2,719,586 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. Los costos de emisión e intereses devengados al 30 de junio de 2020 y 2018, ascienden a \$(2,000) y \$5,218 y \$(2,726) y \$1,897; respectivamente.

1,251,875 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. Los costos de emisión e intereses devengados al 30 de junio de 2020 y 2018, ascienden a \$(3,632) y \$3,916 y \$(4,950) y \$5,065; respectivamente.

846,952 875,376

A la hoja siguiente

\$

19,594,993 18,279,104

**Préstamos bancarios y obligaciones con:**

**31 de diciembre de  
2020 2019**

De la hoja anterior

\$

19,594,993 18,279,104

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. Los costos de emisión e intereses devengados al 30 de junio de 2020 y 2018, ascienden a \$(6,468) y \$4,938 y \$(8,685) y \$5,207; respectivamente.

564,140 570,167

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

402,890 402,008

3.50%, con vencimiento en septiembre 2024. Los costos de emisión e intereses devengados al 30 de junio de 2020 y 2018, ascienden a \$(2,400) y \$3,753 y \$(3,400) y \$1,446; respectivamente.

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. Los costos de emisión e intereses devengados al 30 de junio de 2020 y 2018, ascienden a \$(1,548) y \$1,923 y \$(1,910) y \$1; respectivamente.

287,311 280,133

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. Los costos de emisión e intereses devengados al 30 de junio de 2020 y 2018, ascienden a \$(2,528) y \$1,923 y \$(3,117) y \$1; respectivamente.

287,311 279,154

Total de préstamos bancarios y obligaciones con:

\$ 21,136,647 19,810,566

Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo

(553,084) (820,516)

Deuda a largo plazo

\$ 20,583,563 18,990,050

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

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

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo.

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

- 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 con-solidada de conformidad con las NIIF, de: i) utilidad de operación, más ii) costos de depreciación, más iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento). “Gastos financieros brutos consolidados” significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

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

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

#### Nota 10 - Partes relacionadas:

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

Por cobrar:	2020	2019
Afiladas:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	\$ 409,140	\$ 356,144
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. <sup>(2)</sup>	267,625	205,327
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 3 <sup>(4)</sup>	200,163	111,554
Azkg Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	138,748	103,921
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V.	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	55,240	69,617
Azkg Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	56,997	34,566
León Kamhagi Cababie	75,586	35,384
Otros	4,334	10,920
Accionistas <sup>(3)</sup>	<u>63,834</u>	<u>30,926</u>
	<u>\$ 1,352,293</u>	<u>\$ 1,038,985</u>
Por pagar:		
Afiladas:		
E Group Holding S.A de C.V.	187,584	58,750
Accionista:		
Accionistas <sup>(3)</sup>	26,182	58,760
Otros	<u>2,069</u>	<u>69</u>
	<u>\$ 215,835</u>	<u>\$ 117,579</u>

Prestación de servicios administrativos.

<sup>(1)</sup> Préstamo otorgado por Kantoor Macroproyectos S. A. P. I. de C. V., para la construcción de Bazar Coapa. Línea de crédito para la construcción del Bazar hasta por la cantidad de \$ 356,870 las disposiciones del crédito se harán de manera mensual durante 18 meses contados a partir de diciembre 2016 y únicamente serán destinados para la construcción del Bazar, el crédito será exigible 14 meses después de la entrega del Bazar y en caso de no ser cubiertas las disposiciones otorgadas, generarán interés moratorios a la tasa de TIIE 28 días + 3.40 puntos porcentuales.

<sup>(2)</sup> Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.

(3) Préstamo de cuenta corriente.

(4) Préstamo otorgado por Fideicomiso Banamex Palmas. Crédito Simple por pagar a Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio 17075-3, contratado el 12 de octubre 2019, que devenga intereses a una tasa fija del 12% anual.

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

	Junio 2020	Junio 2019
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	75,631	155,488
Efecto de valuación de instrumentos	•	-
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>75,631</b>	<b>155,488</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	(1,303,614)	(671,022)
Comisiones y gastos por financiamiento	(48,139)	(85,991)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(97,479)	(148,162)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(1,449,232)</b>	<b>(905,175)</b>
Perdida en cambios	(2,578,195)	(322,437)
Utilidad en cambios	1,224,434	463,826
<b>Efecto cambiario</b>	<b>(1,353,761)</b>	<b>141,388</b>
<b>Costos financieros – netos</b>	<b>(2,727,362)</b>	<b>(608,299)</b>

#### INFORME DE CREDITOS RELEVANTES

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

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

#### Deuda bancaria

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

#### Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin

recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de marzo de 2020 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

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

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

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

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

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

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Explanada Culiacán. El 20 de Octubre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Actinver para la Construcción del Proyecto. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 580, 872 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de Octubre de 2023.

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

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

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

#### Certificados bursátiles de Largo Plazo

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

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

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

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

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

#### Deuda Goldman Sachs

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

Goldman Sachs & Co. LLC. City Walk. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco Actinver S. A. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 18,031 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.8270%; ps. 57,700 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 4,808 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo de 2021, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

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

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

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

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

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

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

Goldman Sachs & Co. LLC. Torre Esmeralda III. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Metropolitan Life Insurance. Al 31 de marzo de 2020 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 14,714 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.50%; ps. 1.2 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.90%; USD \$47,261 millones y generaba intereses a una tasa fija de 4.80% y ps 4.5 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.8270%. El primero, segundo y tercer contrato tiene vencimiento al 18 de diciembre de 2034 y el cuarto contrato tiene vencimiento el 25 de mayo 2021.

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

### Información del Grupo y eventos relevantes:

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

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

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

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

### Eventos relevantes

- a. Al 30 de junio 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, lo que ocasionó el cierre de plazas y centros comerciales en las principales ciudades del país, 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 que pueden ser hasta del 50% durante los meses de Abril, Mayo y Junio del 2020 (periodo en el que inicialmente se estima tendrá más impacto la contingencia por COVID-19) a aquellos clientes que decidan firmar el 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 (y al 100%) con el pago de las rentas de Julio a Diciembre de 2020, y las mismas sean pagadas dentro de los tiempos establecidos contractualmente.

Bajo este supuesto, durante los meses de Julio a Diciembre de 2020, los arrendatarios deberán cubrir las rentas de Abril, Mayo y Junio en un 50% (o en su caso el porcentaje acordado entre GICSA y el cliente) del monto que se pagaría normalmente, más las rentas de esos meses (Julio a Diciembre) al 100%, y bajo los términos contractuales.

Si los clientes cumplen con las condiciones acordadas, la Compañía otorgará en el mes de Diciembre del 2020 una nota de crédito otorgando formalmente el descuento del 50% (o el porcentaje aplicable según el tipo de cliente) por los meses de Abril a Junio tal como lo establece el acuerdo. De lo contrario, si los arrendatarios incumpliesen con el pago del 100% de la renta por los meses de Julio a Diciembre, más el 50% (o el porcentaje aplicable según el tipo de cliente) de Abril a Junio, la Compañía no otorgará el descuento y reclamará el pago del 100% de la contraprestación de dichos meses.

---

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias:</b>	0
---	---

---

<b>Dividendos pagados, otras acciones:</b>	0
--	---

---

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:</b>	0
--	---

---

<b>Dividendos pagados, otras acciones por acción:</b>	0
---	---

---