

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados financieros consolidados (No auditados)
Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:	
Estados consolidados de situación financiera	3
Estados consolidados de resultados integrales	4
Estados consolidados de cambios en el capital contable	5
Estados consolidados de flujos de efectivo.....	6
Notas sobre los estados financieros consolidados	7 a 46

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

Estados consolidados de situación financiera

Miles de pesos mexicanos

	Septiembre	Diciembre	Variación	%
	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
Activo				
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	392,649	712,607	(319,958)	(45%)
Efectivo restringido	667,138	759,314	(92,176)	(12%)
Cuentas y documentos por cobrar - neto	699,199	728,434	(29,235)	(4%)
Descuentos por amortizar contingencia	121,254	290,246	(168,992)	(58%)
Inventarios inmobiliarios	952,249	860,009	92,240	11%
Impuestos acreditables	2,518,939	2,437,888	81,051	3%
Anticipos para desarrollo de proyectos	363,624	272,858	90,766	33%
Partes Relacionadas	909,481	753,024	156,457	21%
Activos disponibles para su venta	0	391,000	(391,000)	(100%)
Total activo circulante	6,624,533	7,205,380	(580,847)	(8%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Inventarios inmobiliarios	2,808,302	2,773,211	35,091	1%
Propiedades de inversión	62,591,972	59,541,775	3,050,197	5%
Anticipos para desarrollo de proyectos	215,770	326,426	(110,656)	(34%)
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	484,604	507,352	(22,748)	(4%)
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,057,635	1,044,430	13,205	1%
Instrumentos financieros derivados	0	4,165	(4,165)	(100%)
Provisión de Impuesto a la utilidad diferidos	2,574,129	2,622,946	(48,817)	(2%)
Activos por derecho de uso	642,342	661,555	(19,213)	(3%)
Pagos anticipados y depósitos en garantía	187,636	264,350	(76,714)	(29%)
Total activo no circulante	70,562,390	67,746,210	2,816,180	4%
Total activo	77,186,923	74,951,590	2,235,333	3%
Pasivo				
PASIVO CIRCULANTE:				
Anticipo de seguros	97,014	0	97,014	100%
Proveedores	465,962	441,017	24,945	6%
Porción circulante de préstamos bancarios	782,062	595,405	186,657	31%
Certificados Bursátiles	116,253	65,572	50,681	77%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	1,140,785	1,350,453	(209,667)	(16%)
Partes Relacionadas por pagar	126,434	117,084	9,350	8%
Acreedores por contrato de arrendamiento	80,511	80,072	439	1%
Impuesto por pagar	1,929,478	1,437,991	491,487	34%
Total del pasivo circulante	4,738,500	4,087,594	650,906	16%
PASIVO NO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a largo plazo	16,337,083	17,973,941	(1,636,858)	(9%)
Certificados Bursátiles	10,345,124	9,863,508	481,616	5%
Provisión y beneficios a los empleados	38,446	31,111	7,335	24%
Acreedores por contrato de arrendamiento	870,148	903,995	(33,847)	(4%)
Rentas y depósitos en garantía y premios	843,019	791,131	51,888	7%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	509,208	509,208	0	0%
Provisión de Impuesto a la utilidad diferidos	10,530,024	9,997,329	532,695	5%
Total del pasivo no circulante	39,473,052	40,070,223	(597,171)	(1%)
Total del pasivo	44,211,552	44,157,817	53,735	0%
Capital contable				
Capital social	636,605	636,605	0	0%
Recompra de acciones	(282,452)	(282,452)	0	0%
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	9,595,667	0	0%
Utilidades acumuladas	17,868,939	16,157,306	1,711,633	11%
Capital contable de la participación controladora	27,818,759	26,107,126	1,711,633	7%
Participación no controladora	5,156,613	4,686,647	469,965	10%
Total del capital contable	32,975,371	30,793,773	2,181,598	7%
Total del pasivo y capital contable	77,186,923	74,951,590	2,235,333	3%

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

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

Estados consolidados de resultados integrales

Miles de pesos mexicanos

	4T 2023	4T 2022	Variación	VAR%
Ingresos				
Ingresos por arrendamiento y premios	3,507,439	3,233,136	274,303	8%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	618,659	573,225	45,434	8%
Ingresos por servicios de inmuebles propios	459,829	396,961	62,868	16%
Ingresos por servicios inmobiliarios	15,286	13,074	2,212	17%
Descuento arrendamiento y premios (contingencia)	(167,527)	(288,468)	120,941	(42%)
Descuento mantenimiento y publicidad (contingencia)	(3,201)	(8,646)	5,445	(63%)
Total de ingresos de operación	4,430,485	3,919,282	511,203	13%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	399,077	8,597	390,480	4542%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	574,418	912,457	(338,039)	(37%)
Total de otros ingresos de operación	973,495	921,054	52,441	6%
Total de ingresos	5,403,980	4,840,336	563,644	12%
Costo por ejecución de obra de terceros	(403,013)	(8,372)	(394,641)	4714%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(634,230)	(901,599)	267,369	30%
Total de costos	(1,037,243)	(909,971)	(127,272)	14%
Gastos por servicios inmobiliarios	(6,011)	(6,769)	758	(11%)
Gastos por operación de inmuebles propios	(1,105,092)	(967,288)	(137,804)	14%
Gastos por servicios de administración	(262,452)	(251,527)	(10,925)	4%
Estimación cuentas incobrables	(63,884)	7,939	(71,823)	(905%)
Amortización y Depreciación	(102,004)	(119,016)	17,012	(14%)
Otros ingresos (gastos) Netos	(95,659)	(363,347)	267,688	(74%)
Total de gastos	(1,635,102)	(1,700,008)	64,906	(4%)
Total de costos y gastos	(2,672,345)	(2,609,979)	(62,366)	2%
Utilidad de operación antes de valuación	2,731,635	2,230,357	501,278	22%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	1,980,904	695,172	1,285,732	185%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	45,773	48,166	(2,393)	(5%)
Utilidad de operación	4,758,312	2,973,695	1,784,617	60%
Ingresos financieros	147,032	580,399	(433,367)	(75%)
Gastos financieros	(2,833,081)	(3,070,772)	237,691	(8%)
Efecto cambiario neto	853,565	343,632	509,933	148%
Costos financieros - Neto	(1,832,484)	(2,146,741)	314,257	(15%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,925,828	826,954	2,098,874	254%
Impuestos a la utilidad diferida	(581,512)	(104,891)	(476,621)	454%
Impuestos a la utilidad causado	(162,717)	(140,503)	(22,214)	16%
Utilidad neta consolidada	2,181,599	581,560	1,600,039	275%
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora	1,711,633	183,121	1,528,512	835%
Participación no controladora	469,966	398,439	71,527	18%
	2,181,599	581,560	1,600,039	275%

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

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 636,605	(282,452)	9,595,667	15,978,065	25,927,885	5,106,760	31,034,645
Decreto de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	(343,640)	(343,640)
Reembolso de participación no controladora de obligaciones no preferentes	-	-	-	-	-	(167,356)	(167,356)
Remediación de obligaciones preferentes	-	-	-	(3,880)	(3,880)	(307,556)	(311,436)
Total de transacciones entre accionistas	636,605	(282,452)	9,595,667	15,974,185	25,924,005	4,288,208	30,212,213
Utilidad neta del año	-	-	-	183,121	183,121	398,439	581,560
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,686,647	30,793,773
Utilidad neta del año	-	-	-	1,711,633	1,711,633	469,966	2,181,599
Saldo al 30 de junio de 2023	\$ 636,605	(282,452)	9,595,667	17,868,939	27,818,759	5,156,613	32,975,372

⁽¹⁾ Incluye importe de reserva legal por \$137,021.

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidado

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Miles de pesos mexicanos

	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,925,828	826,954
Ajustes por:		
Pérdida crediticia esperada	63,883	(7,939)
Nivelación de ingresos por activos de contrato por rentas	170,728	(153,100)
Ganancia por valuación en propiedades de inversión y derechos de uso	(1,980,904)	(695,172)
Depreciación	70,234	75,623
Costo neto del periodo por beneficio a empleados	4,389	4,607
Participación en los resultados de compañía asociada y negocio conjunto	(45,773)	(48,166)
Pérdida (utilidad) realizada en instrumentos financieros derivados	4,165	(33,141)
Pérdida por venta de proyectos	391,000	275,914
Pérdida por venta de mobiliario, equipos y transporte	-	27,039
Amortización de premios	(6,425)	(9,214)
Utilidad cambiaria no realizada	(495,337)	(569,776)
Intereses ganados	(147,032)	(580,399)
Gastos por intereses	3,021,565	3,355,850
Subtotal	3,976,321	2,469,080
Cuentas y documentos por cobrar neto	(34,648)	156,788
Impuestos por recuperar	(81,051)	75,618
Impuestos por pagar	491,487	89,482
Inventarios inmobiliarios	(209,109)	(89,644)
Pagos anticipados	-	(143,467)
Proveedores	24,945	(80,758)
Beneficios a los empleados	2,946	(7,697)
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	(542,355)	(563,351)
Efectivo generado por actividades de operación	3,628,536	1,906,051
Impuestos a la utilidad pagados	(162,717)	(85,173)
Flujos netos de actividades de operación	3,465,819	1,820,878
Anticipo para construcción y venta de propiedades	19,890	931,000
Pagos anticipados para inventario inmobiliario y otros activos	76,714	12,636
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(165,935)	(158,409)
Préstamos cobrados de partes relacionadas	9,478	-
Intereses cobrados	147,032	232,096
Adquisiciones, construcciones en procesos de propiedades de inversión y anticipos para desarrollo de proyectos	(1,212,686)	(958,728)
Adiciones de mobiliario, equipos y transporte	(28,273)	(6,845)
Ingresos por ventas de activo fijo	391,000	1,323,953
Inversión en acciones en asociadas	-	(1,295)
Reembolsos recibidos de inversión en acciones de asociadas	32,568	47,866
Anticipo de seguros (Acapulco)	97,014	-
Efectivo neto (utilizado en) generados por actividades de inversión	(633,198)	1,422,274
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos bancarios	93,609	1,042,714
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	(949,031)	(2,388,115)
Reembolso de participación no controladora de obligaciones preferentes	-	(167,356)
Intereses pagados de préstamos bancarios	(1,963,202)	(1,180,881)
Intereses y gastos de disposición pagados de CEBURES	(340,511)	(377,031)
Pagos de pasivos por arrendamiento	(79,725)	(79,452)
Obtención de préstamos con partes relacionadas	9,350	-
Efectivo restringido	92,176	183,559
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(3,137,334)	(2,966,562)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(304,713)	276,590
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	712,607	444,876
Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio	(15,245)	(8,859)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	392,649	712,607

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:

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

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

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

Eventos relevantes

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

- i. El 25 de octubre de 2023, el huracán Otis (Otis) tocó tierra en el Puerto de Acapulco, estado de Guerrero, donde está localizada la Isla Acapulco (Isla), uno de nuestros centros comerciales. Inicialmente Otis fue catalogado como tormenta tropical y en cuestión de horas, se transformó en un gran huracán. Los registros oficiales confirman que Otis es el huracán más fuerte jamás documentado a lo largo de la costa del Pacífico de México, y ostenta el récord de intensificación más rápida jamás observada en la región.

El paso del huracán Otis sobre las costas de Acapulco ocasionó pérdidas humanas, cuantiosos daños materiales, interrupciones de los servicios básicos y de telecomunicaciones, así como grandes afectaciones a la población y al sector empresarial. La Isla sufrió daños en sus instalaciones, teniendo consecuencias financieras por la suspensión de operaciones derivado del cierre del inmueble. El impacto económico fue el registro del deterioro de la propiedad por \$148 millones de pesos y costos relacionados con el cierre del centro comercial por \$12 millones, lo cuál representó un cargo a resultados por \$160 millones.

Las propiedades de inversión de GICSA se encuentran adecuadamente asegurados a valor de reposición a nuevo.

Durante el mes de diciembre de 2023, el Grupo reconoció un anticipo recibido por parte de la compañía de seguros relacionado con daños a la propiedad por \$97 millones, el cual se reconoce como un pasivo financiero en el estado consolidado de situación financiera.

- ii. Con fecha efectiva 1 de julio de 2023, la Compañía concretó la venta del terreno de Explanada Aguascalientes con 4P Developments, S.AP.I. de C.V por un importe de \$391,000. Los efectos relacionados por la venta de este inmueble se registraron en los resultados del ejercicio dentro del rubro de otros gastos
- iii. En agosto de 2023, Grand Outlet Riviera Maya abrió sus puertas al público con un “soft opening” y la apertura de sus primeros locales comerciales.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

b) Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo realizó las siguientes operaciones:

- i. El 15 de diciembre de 2022, se celebró un Convenio de Inversión y Asociación entre GICSA a través de su subsidiaria Cabi Metepec, S.A.P.I. de C.V. (Cabi) y Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S.A. de C.V. (Liverpool), para concluir la construcción del Centro Comercial Paseo Metepec, así como la operación y explotación del mismo. Las partes se asociarán a través de un Fideicomiso para efectos de terminar la construcción del Proyecto y llevar a cabo la operación y comercialización de éste. La participación de las partes será 50% Cabi y 50% Liverpool en acuerdo de control conjunto.

GICSA y Liverpool acordaron que, para cubrir el valor total del proyecto, la Subsidiaria Cabi aportará el inmueble, las edificaciones existentes y los arrendamientos vigentes al momento de la firma del Fideicomiso; mientras que Liverpool aportará la cantidad de \$1,367 millones de pesos.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, no se ha constituido el Fideicomiso que será el vehículo de todos los acuerdos de inversión y construcción y operación conjunta del Centro Comercial Paseo Metepec, y Liverpool.

- ii. En octubre del 2022 se concluyó la reestructura de los instrumentos de capital preferente (Junior notes) que GICSA emitió en diciembre 2019 como parte del portafolio denominado "Arcade", con lo que redujo el monto de la deuda de los tenedores en \$1,150 millones de pesos.

Asimismo, se disminuyó la tasa de interés de 15% a 12.9% y se extendió el plazo a mayo del 2028, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

- iii. Con fecha efectiva 4 de julio de 2022 GICSA firmó un contrato de compraventa, con reserva de dominio, sobre el terreno de Explanada Aguascalientes con 4P Developments, S.A.P.I. de C.V. ("4P Developments"). El monto de la operación es por \$391,000 cifra que será completada en 4 exhibiciones cuatrimestrales. De los recursos que se reciban en cada exhibición, los anticipos prevén una penalización del 50% en caso de que 4P Developments, cancele el contrato de compraventa, el 50% de los recursos se destinarán a amortizar anticipadamente y de manera parcial los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19; el 50% de los recursos se mantendrán en un fondo de reserva, que será liberado cuando se realice el último pago por parte de 4P Developments y perfeccione la venta y se haga entrega del inmueble, los recursos recibidos se registran como anticipos para venta de terreno.

Inicialmente, Explanada Aguascalientes formaría parte del nuevo concepto "Malltainment", el cual consistía en una oferta comercial mixta, con entretenimiento y estilo de vida. Como resultado del compromiso de venta asumido con 4P Developments, al 31 de diciembre de 2022 se separó el inmueble, el cual estaba clasificado como propiedad de inversión y se presenta como un activo disponible para la venta dentro de los estados consolidados de situación financiera por \$391,000.

- iv. El 14 de febrero de 2022, el Grupo alcanzó un acuerdo con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 16U y GICSA 18U, en la que se aprobaron los siguientes acuerdos:

- GICSA 16U. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 8 años, hasta el 16 de octubre de 2030. La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, así como el 50% de los intereses del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025.

- GICSA 18U. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 6 años, hasta el 13 de noviembre de 2028. La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, el 50% de los intereses durante del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025.

- Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:
 - a) Obligaciones de hacer:
 - Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión.
 - Que el importe de la deuda pendiente de pago no exceda el valor de los activos (activos totales gravados).
 - b) Obligaciones de no hacer:
 - Razón de cobertura de intereses consolidada.
 - Ventas de activos
 - Limitaciones en el nivel de endeudamiento.
 - Nuevas emisiones de certificados bursátiles.
 - Limitaciones respecto de deuda garantizada.

v. Con fecha 23 de marzo de 2022, el Grupo informó que se lograron negociaciones con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, en las que se establecieron los siguientes términos y condiciones:

- GICSA 15. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 1 de diciembre de 2027. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

- GICSA 17. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 6 años, hasta el 8 de diciembre de 2028. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023

- GICSA 19. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 24 de marzo de 2027. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023

- Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:
 - a) Obligaciones de hacer:
 - Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión
 - b) Obligaciones de no hacer:
 - Razón de cobertura de intereses consolidada.
 - Limitaciones en el nivel de endeudamiento.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

- Nuevas emisiones de certificados bursátiles.
 - Limitaciones respecto de deuda garantizada
 - Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:
 - a) En el caso de que la Compañía o sus subsidiarias enajene los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y la Isla Acapulco (Activos Designados) , y como contraprestación reciba efectivo o equivalentes de efectivo, se deberá llevar a cabo una amortización del adeudo de los certificados bursátiles.
 - b) No pagar, ni decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los certificados bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.
 - c) No disminuir el capital social en más del 10%
 - d) GICSA se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, Deuda adicional, con excepción de:
 - Deuda entre el Grupo y sus subsidiarias o entre éstas.
 - Deuda de GICSA contratada para financiar el capital de trabajo y otras necesidades operativas de la Compañía, por un monto total que, en cualquier momento y de manera agregada, no exceda de \$20 millones de dólares.
 - Deuda a cargo de cualquiera de las subsidiarias de GICSA (salvo aquellas propietarias de los Activos Designados) que en ningún caso esté garantizada directa o indirectamente por el Grupo.
 - Obligaciones de cobertura y derivados contratados por GICSA y sus subsidiarias, siempre que sean dentro del curso ordinario de los negocios y no con fines especulativos.
- vi. Con fecha 22 de abril de 2022 el Grupo concreto un acuerdo de venta del Parque Corporativo Lomas Altas, activo destinado al uso de oficinas por \$1,324 millones de pesos; recursos que servirán para mejorar el perfil de endeudamiento del Grupo.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 (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 involucren un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se revelan en la Nota 4.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

2.2. Bases de consolidación

2.2.1. Subsidiarias

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

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

Subsidiaria	Tenencia accionaria directa e indirecta		Actividad
	2023	2022	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Huixquilucan, Estado de México.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S.A.P.I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chac Mool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.	100	100	Proyecto residencial que estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa.
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos
Explanada Puebla, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Puebla

2.2.2. Participación no controladora

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

2.2.3. Pérdida de control

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

2.2.4. Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de la participación (Compañías asociadas)

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

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

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

2.2.5. Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

2.2.6. Transacciones eliminadas en la consolidación

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Transacciones en moneda extranjera

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

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

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

2.5. Instrumentos financieros

2.5.1. Reconocimiento y medición inicial

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

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

2.5.2. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

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

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

2.5.3. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

2.5.4 Compensación

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

2.5.5. Instrumentos financieros derivados

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

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

2.6. Inventarios inmobiliarios

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

La administración del Grupo realiza proyecciones mediante las cuales estima el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas; y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

cuya construcción se estima completar y entregar dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y entregar dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

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

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

2.7 Mobiliario, equipos y transporte

2.7.1. Reconocimiento y medición inicial

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

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

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

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

2.7.2. Costo subsecuente

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

2.7.3. Depreciación

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

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

2.8. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

2.9. Anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios

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

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

2.10. Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros 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.

2.11. Otros activos

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

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

2.12. Deterioro de valor

2.12.1. Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

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

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

2.13. Instrumentos financieros valuados a costo amortizado

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

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

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

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

Activos no financieros

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

2.14. Activos disponibles para su venta

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

2.15. Beneficios a los empleados

2.15.1. Beneficios definidos

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

2.15.2. Beneficios a los empleados a corto plazo

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

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

2.15.3. Beneficios por terminación

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

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

2.16. Estado de flujo de efectivo

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

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

2.17. Provisiones

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

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

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

2.18. Arrendamientos

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

2.18.1 Como arrendatario

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

2.18.2 Como arrendador

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

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

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

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

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

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

2.19. Anticipos de clientes

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

2.20. Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

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

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

2.21. Capital Contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

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

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

iii. Reserva por recompra de acciones

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

iv. Prima en suscripción de acciones

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

v. Capital social suscrito no exhibido

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

2.22. Ingresos por contratos de clientes

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

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

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
Ingresos reconocidos sobre el tiempo:		
i. Arrendamiento, concesiones COVID19 a clientes y premios -	<p>a) Los ingresos por arrendamiento de espacios dentro de centros comerciales y oficinas, en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el Grupo, son clasificados como arrendamientos operativos. La cobranza de los ingresos por arrendamiento se efectúa normalmente durante los primeros 15 días del mes de renta corriente.</p> <p>b) Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas. La cobranza de estos ingresos se efectúa normalmente el siguiente mes al que corresponden las ventas reportadas.</p> <p>c) Ingresos por premios, corresponden a cuotas de ingreso a centros comerciales, son cobrados generalmente por única vez al inicio del arrendamiento y se trata de un cobro que se hace a un posible arrendatario para otorgarle permiso de establecer su negocio.</p> <p>d) Las Concesiones por descuentos COVID 19 a clientes, otorgados durante 2022 y 2021, se consideraron como un contrato de arrendamiento nuevo.</p>	<p>a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento.</p> <p>b) Los ingresos por rentas variables se reconocen en el momento en el que el Grupo tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos.</p> <p>c) Los ingresos por premios se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.</p> <p>d) Las concesiones por descuentos otorgados a clientes, se consideran como un contrato de arrendamiento nuevo y se calculan en línea recta por el periodo remanente de arrendamiento remanente. El importe de la concesión otorgada se registra inicialmente dentro de las propiedades de inversión como nivelación de ingresos por activos de contrato y posteriormente en ingresos por arrendamiento conforme se devengan en función del término remanente del contrato.</p>
ii Mantenimiento y publicidad	Los ingresos por mantenimiento y publicidad, corresponden a gastos realizados para la operación y promoción del inmueble, y son cobrados cada mes.	Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.
iii Ingresos por servicios de inmuebles propios	Corresponde a proporcionar servicios de agua helada y agua potable a algunos contratos de arrendamiento, y son cobrados de manera mensual.	Los ingresos por servicios de inmuebles propios, se reconocen en el momento en que se prestan y son aceptados por los clientes.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
iv Ingresos por servicios inmobiliarios	Los ingresos por servicios inmobiliarios se refieren a la elaboración de estudios de mercados, estudios de factibilidad, planos y proyectos arquitectónicos, presupuestos y programas de trabajo, así como la tramitación y obtención de licencias, permisos y autorizaciones necesarias para construir, desarrollar, comercializar y poner en marcha desarrollos inmobiliarios. Y son cobrados normalmente cada mes.	Estos ingresos se reconocen en el momento en el que se prestan los servicios y estos han sido aceptados por los clientes.
v. Ingresos por administración de inmuebles	Consisten en la administración de contratos de arrendamiento, cobranza y comercialización de espacios de inmuebles de terceros. Y son cobrados normalmente cada mes.	Los ingresos por administración de inmuebles y de intermediación se reconocen conforme el servicio es prestado según se establece en los contratos respectivos, y son aceptados por los clientes.
vi. Ingresos para ejecución de obra terceros	Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios de partes no relacionadas, que incluyen, desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros. Estos servicios son cobrados de manera mensual.	Estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.
vii. Ventas de unidades residenciales	El Grupo construye y vende unidades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Estos contratos pueden ser firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, el Grupo tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance ejecutado en caso de cancelación del contrato. Los contratos establecen el cobro de anticipos de manera periódica que cubren el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad	El ingreso por unidades residenciales se reconoce "a lo largo del tiempo" por el método de entrada (input method), basado en costos incurridos. El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos y los costos estimados por incurrir.
Ingresos reconocidos en un punto en el tiempo:		
viii. Ventas de unidades residenciales	El Grupo reconoce este tipo de ingresos provenientes de venta de unidades residenciales del proyecto Cero5Cien en una menor proporción. Los ingresos por enajenación de unidades residenciales del proyecto Cero5Cien se reconocen cuando el Grupo ha finalizado la construcción de la unidad y se cumplen los siguientes criterios: i) La unidad está concluida y ii) el cliente ha aceptado el activo.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce en "en un punto de tiempo", basado en que el Grupo considera que la transferencia del control, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien ha sido transferido al cliente, en el momento que el cliente puede hacer uso de la unidad.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

2.23. Ingreso (gastos) financieros

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

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

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

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

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

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

2.24. Utilidad de operación

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

2.25. Utilidad básica y diluida

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

2.26. Nuevas normas e interpretaciones

A continuación, se presenta una lista de las normas nuevas y modificadas que han sido emitidas por el IASB y que son aplicables para períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2023 y períodos subsecuentes. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción (Enmiendas a la NIC 12)
- Reforma Fiscal Internacional: Reglas Modelo del Segundo Pilar Definición de Estimaciones Contables (Enmiendas a la NIC 12)

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

3.1 Riesgo de mercado

3.1.1. Riesgo cambiario

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

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

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

3.2. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones de deuda 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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

de los clientes se consideran de bajo riesgo de crédito, ya que, en el pasado, no se ha tenido problemas de incobrabilidad con las mismas, la probabilidad de incumplimiento se considera baja y se consideran entidades altamente solventes. La política de cancelaciones de cuentas por cobrar para el grupo aplica a los 180 días de vencimiento para el caso de clientes no corporativos.

3.3. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

3.4. Administración de capital

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 286,377	\$ 606,797
Inversiones a corto plazo	<u>106,272</u>	<u>105,810</u>
	<u>\$ 392,649</u>	<u>\$ 712,607</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 960,556	\$ 921,600
Documentos por cobrar	<u>48,147</u>	<u>52,455</u>
	1,008,703	974,055
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(309,504)</u>	<u>(245,621)</u>
	<u>\$ 699,199</u>	<u>\$ 728,434</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

Saldo inicial	\$ 245,621	\$ 253,560
Incrementos	<u>63,883</u>	<u>(7,939)</u>
Saldo final	<u>\$ 309,504</u>	<u>\$ 245,621</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.

e. Deterioro y exposición de riesgos

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 7 - Préstamos bancarios:

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 se integran como sigue:

Préstamos bancarios y obligaciones con:	2023	2022
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla Senior A-1 por \$7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por \$600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por \$100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%, con fecha de vencimiento en el año 2034. Paga intereses cada 90 días.	\$ 8,532,012	8,855,470
Crédito hipotecario por pagar a Metlife Co. por \$150 millones de dólares que devenga intereses a LIBOR 1M más 3.35%, con vencimiento en 2026.	2,517,279	2,901,119
Crédito hipotecario por pagar a Metlife Co. por \$115 millones de dólares que devenga intereses a tasa LIBOR 1M más 2.35%, con vencimientos en 2024.	1,753,213	2,062,188
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$2,089,000 contratado en enero 2021, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más un margen creciente en 2021 de 2.5% hasta 3.5% y manteniendo esta última al vencimiento en diciembre 2027.	1,836,998	1,958,001
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por \$167,494 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 2.7%, con vencimiento en junio 2036.	1,238,499	1,258,852
Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes), con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2027.	693,788	834,178
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2024.	249,553	268,772
Crédito Hipotecario por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2024.	249,553	268,772
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por \$167,494 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 2.7%, con vencimiento en junio 2036.	0	161,994
Crédito simple por pagar al Banco DX3 Credit Fund, por una línea de crédito de \$100 millones de pesos mexicanos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en enero 2024	48,250	0
Total de préstamos bancarios y obligaciones con:	\$ 17,119,145	18,569,346
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(782,062)	(595,405)
Deuda a largo plazo	\$ 16,337,083	17,973,941

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Nota 8 - Certificados bursátiles

- El 27 de marzo de 2019 se realizó la colocación de Certificados Bursátiles con clave de pizarra “GICSA 19” en la BMV a un plazo de 3 años por un monto de \$2,500 millones de pesos, los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2, con una vigencia de 3 años y una tasa TIIE 28 + 305 puntos base.

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

La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023

- El 22 de noviembre de 2018, Gicsa realizó su quinta oferta pública en el mercado mexicano a través de un programa de CEBURES, denominado en UDIS, por un total de 325,000,000 de UDIS a un valor nominal \$6.153441 monto equivalente a \$1,999,869, con vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 8.98%.

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

La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, el 50% de los intereses durante del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025.

- El 20 de octubre de 2017, el Grupo llevó a cabo una emisión de CEBURES por \$1,000,000 al amparo del programa establecido de CEBURES a largo plazo inicialmente contratado el 10 de diciembre de 2015 hasta por un monto total autorizado de \$9,000,000.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

- El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó CEBURES a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 478,472,967 UDIS.

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

La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, así como el 50% de los intereses del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025

- El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal \$500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

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

La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Como consecuencia de los acuerdos de reestructura financiera celebrados con los Tenedores de los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19, se aprobaron modificaciones relacionadas con los principales covenants, las cuales se mencionan a continuación:

- a) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:
 - i) Obligaciones de hacer
 - Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión
 - ii) Obligaciones de no hacer
 - Razón de cobertura de intereses consolidada.
 - Limitaciones en el nivel de endeudamiento
 - Nuevas emisiones de certificados bursátiles
 - Limitaciones respecto de la deuda garantizada
- b) Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:
 - i) En el caso de que la Grupo o sus subsidiarias enajene los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y la Isla Acapulco (Activos Designados), y como contraprestación reciba efectivo o equivalentes de efectivo, se deberá llevar a cabo una amortización del adeudo de los certificados bursátiles.
 - ii) No pagar, ni decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los certificados bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.
 - iii) No disminuir el capital social en más del 10%

Nota 9 - Partes relacionadas:

Los principales saldos con partes relacionadas se integran a continuación:

<u>Por cobrar:</u>	Septiembre <u>2023</u>	Diciembre <u>2022</u>
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 122,811	\$ 85,399
Azkiq Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V. ⁽²⁾	284,456	271,512
León Kamhagi Cababie	145,775	136,644
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V.	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	55,726	55,029
Azkiq Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	53,002	49,335
Fideicomiso Banamex Palmas F/170753 ⁽³⁾	26,394	25,838
Fideicomiso Banamex F/172594	-	4,068
Otros	13,019	18,429
Accionistas	127,672	26,144
	<u>\$ 909,481</u>	<u>\$ 753,024</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Por pagar:

E Group Holding S.A de C.V. ⁽⁴⁾	\$	126,299	\$	116,949
Accionistas		68		68
Otros		67		67
	\$	<u>126,434</u>	\$	<u>117,084</u>

Prestación de servicios administrativos

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

Nota 10 - Ingresos y (costos) financieros:

	2023	2022
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	\$ <u>147,032</u>	\$ <u>580,399</u>
Total ingresos financieros	<u>147,032</u>	<u>580,399</u>
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	(2,650,776)	(2,835,752)
Comisiones y gastos por financiamiento	(178,140)	(268,160)
Valuación de instrumentos financieros derivados	<u>(4,165)</u>	<u>33,140</u>
Total gastos financieros	<u>(2,833,081)</u>	<u>(3,070,772)</u>
Efecto cambiario	<u>853,565</u>	<u>343,632</u>
Costos financieros – netos	\$ <u><u>(1,832,484)</u></u>	\$ <u><u>(2,146,741)</u></u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Informe de créditos relevantes

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

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

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación, describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de marzo de 2023 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Metropolitan Life Insurance. Arcos Bosques. El 06 de mayo del 2021, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que otorgó Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 30 de junio de 2023, nuestra deuda vigente ascendía a EUA \$150 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 3.35%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 junio de 2026.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 04 de enero 2021, obtuvimos un refinanciamiento 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 30 de junio de 2023, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,899.1 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIE 28 días más 3.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de diciembre de 2027. Nuestras obligaciones con

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.”

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 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 519.4 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 4.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 10 de julio de 2028.

Metropolitan Life Insurance. Capital Reforma. El 30 de mayo del 2019, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que otorgó Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 30 de junio de 2023, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$104.9 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.35%. Este contrato tiene un vencimiento al 03 de junio de 2024.

Banco de Comercio Exterior. Outlet Riviera Maya. El 11 de marzo del 2021, obtuvimos un crédito con Banco de Comercio Exterior para la Construcción del proyecto de Outlet Riviera Maya. Al 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente asciende a ps. \$1,283.9 millones y generará intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 91 días más 3.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 18 de junio de 2036.

Banco de Comercio Exterior. Outlet Riviera Maya. El 21 de julio del 2022, obtuvimos un crédito con Banco de Comercio Exterior para financiar los desembolsos de IVA del proyecto de Outlet Riviera Maya. Generará intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 91 días más 2.70%. Este contrato tiene un vencimiento al 18 de junio de 2036.

Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de ps. 500 millones. Al 30 de junio de 2023, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 550.6 millones, genera intereses a una tasa de 10%; con vencimiento al 01 de diciembre de 2027.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de ps. 2,500 millones. Al 30 de junio de 2023, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 2,576.2 millones, genera intereses a una tasa de 10%; con vencimiento al 24 de marzo de 2027.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de ps. 2,999 millones. Al 30 de junio de 2023, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 4,199.9 millones, genera intereses a una tasa fija del 9.48%; con vencimiento al 16 de octubre de 2030.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 1,000.0 millones. Al 30 de junio de 2023, contábamos con un saldo insoluto total de ps. \$882.4 millones, genera intereses a una tasa de 10%. Con vencimiento al 08 de diciembre de 2028.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de ps. 1,999 millones. Al 30 de junio de 2023, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 2,793.6 millones, genera intereses a una tasa fija del 9.48%; con vencimiento al 13 de noviembre de 2028.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 prepagado del Crédito que tenía celebrado Forum Culiacán con Metlife México S.A. Al 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 922.9 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 76.9 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%; ps. 357.1 millones y generaba intereses a una tasa fija de 12.90%. El primer y segundo contrato con vencimiento al 18 de diciembre de 2034 y el tercer contrato con vencimiento el 23 de mayo del 2028.

Goldman Sachs & Co. LLC. City Walk. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Banco Actinver S. A. Al 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 22.1 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 12.90%; ps. 57.2 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 4.7 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 25 de mayo del 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. La Isla Mérida. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Banco Santander. Al 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 79.3 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 12.90%; ps. 1,598.6 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 133.2 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. Los contratos tienen vencimiento al 18 de diciembre de 2034 y al 23 de mayo de 2028.

Goldman Sachs & Co. LLC. Forum Cuernavaca. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío. Al 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 35.3 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 12.90%; ps. 563.9 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 46.9 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 23 de mayo del 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 24 de diciembre de 2032.

Goldman Sachs & Co. LLC. Paseo Querétaro. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío y Banco Sabadell. Al 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 245.3 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 12.90%; ps. 1,209.9 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 100.8 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 23 de mayo de 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 24 de diciembre de 2032.

Goldman Sachs & Co. LLC. Explanada Pachuca. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con BBVA México S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 171.7 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 12.90%; ps. 1,163.6 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 96.9 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 23 de mayo de 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 24 de diciembre de 2032.

Goldman Sachs & Co. LLC. Explanada Puebla. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 283.7 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 12.90%; ps. 1,589.9 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 132.5 millones y generaba intereses a una tasa fija de

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 23 de mayo de 2028, el segundo y tercero con vencimiento al 24 de diciembre de 2032.

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 30 de junio de 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 16.3 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.50%; ps. 1.4 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.90%; USD \$52.3 millones y generaba intereses a una tasa fija de 4.80% y ps 281 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 12.90%. El primero, segundo y tercer contrato tiene vencimiento al 24 de diciembre de 2032 y el cuarto contrato tiene vencimiento el 23 de mayo de 2028.

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 30 de junio 2023 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 14.6 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 \$46.8 millones y generaba intereses a una tasa fija de 4.80% y ps 251.8 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 12.90%. El primero, segundo y tercer contrato tiene vencimiento al 24 de diciembre de 2032 y el cuarto contrato tiene vencimiento el 23 de mayo de 2028.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

	Diciembre <u>2023</u>	Diciembre <u>2022</u>
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 403,013	\$ 8,372
Costo de venta de inmuebles	634,230	901,599
Total costos:	1,037,243	909,971
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	6,011	6,769
Total gastos por servicios inmobiliarios	6,011	6,769
Sueldos cargas sociales	210,263	175,550
Electricidad	194,710	160,715
Gastos Hotel	143,975	121,252
Predial	116,479	123,947
Mantenimiento	99,654	86,338
Seguridad	69,695	48,766
Seguros	51,256	47,128
Limpieza	46,580	34,762
Agua	29,972	35,074
Comisiones	28,681	43,185
Distribución de remanentes	26,219	23,900
Publicidad	17,836	21,821
Otros gastos de administración	11,232	8,347
Honorarios	11,100	13,229
Compras Entretenimiento	7,832	5,430
Gastos no deducibles	6,368	4,831
Gastos de Viaje	6,016	3,231
Licencias y tramites	4,576	5,805
Consumibles de Entretenimiento	3,041	5,070
Donativos	2,673	3,650
Arrendamiento de equipos	2,561	2,812
Telefonía	2,325	2,944
Desarrollo y capacitación de personal/ Reclutamiento	2,266	16
Cuotas y suscripciones	2,262	1,688
Artículos de Oficina	1,834	1,377
Operadora de estacionamiento	1,481	948
Mantenimiento de software	1,191	1,161
Eventos	837	139
Traslado de valores	822	772
Fletes	646	887
Mensajería	313	297
Uniformes	200	1,164

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Recargos	114	1,392
Impuestos y derechos	82	113
Total gastos por operación de inmuebles propios	1,105,092	987,741
Sueldos cargas sociales	198,405	172,910
Honorarios	27,186	24,049
Gastos de Viaje	11,082	10,475
Arrendamiento de equipos	3,971	5,339
Desarrollo y capacitación de personal/ Reclutamiento	3,850	5,117
Eventos	3,242	2,052
Donativos	3,060	0
Cuotas y suscripciones	2,817	2,478
Seguros	2,677	1,570
Telefonia	2,096	1,656
Otros gastos de administracion	1,056	1,198
Gastos no deducibles	869	1,187
Mantenimiento de software	845	906
Limpieza	345	197
Articulos de Oficina	244	134
Seguridad	201	174
Mantenimiento	191	220
Impuestos y derechos	138	33
Comisiones	129	113
Recargos	24	266
Publicidad	20	654
Mensajeria	4	10
Licencias y tramites	-	337
Total gastos por servicios de administración	262,452	231,074
Estimación cuentas incobrables	63,884	(7,939)
Total estimación cuentas incobrables	63,884	(7,939)
Depreciaciones	71,310	84,412
Amortizaciones	30,694	34,604
Total depreciaciones y amortizaciones:	102,004	119,016
Otros ingresos (gastos) Netos	95,659	363,346
Total Otros gastos Netos	95,659	363,346
Total de gastos:	1,635,102	1,700,008
Total de costos y gastos	\$ 2,672,345	\$ 2,609,979