

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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados	1 a 5
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros consolidados	10 a 88



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

(Continúa)



Valuación de las propiedades de inversión (\$63,767,476)	
Ver nota 10 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión representan el 82% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera.</p> <p>Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados integrales.</p> <p>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas.</p> <p>El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como la metodología utilizada por el Grupo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, determinado con base en un modelo desarrollado y calculado internamente por la Administración. • Evaluamos el diseño e implementación de los controles de la Administración relativos al proceso de valuación de las propiedades de inversión. • Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación: <ul style="list-style-type: none"> — Comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria. — Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos, la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un rango estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alternativo independiente, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles. • Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones. <p style="text-align: right;">(Continúa)</p>



Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2023 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)



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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

(Continúa)





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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'José Alejandro Ruiz Luna', written over a horizontal line.

L.C.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 16 de abril de 2024.



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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2023	2022	Pasivo y capital contable	Nota	2023	2022
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 393,177	712,607	Porciones circulantes de:			
Efectivo restringido	7	236,612	332,088	Préstamos bancarios a largo plazo	14	\$ 782,062	595,405
Cuentas y documentos por cobrar, neto	8	700,918	728,434	Certificados bursátiles	15	116,253	65,572
Inventarios inmobiliarios	9	1,264,582	860,009	Pasivos por arrendamiento	22	80,511	80,072
Impuestos por recuperar, principalmente IVA		2,391,817	2,437,888	Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	16	1,538,321	1,350,453
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	338,814	272,858	Anticipos de seguros	1(a)	97,014	-
Partes relacionadas	17	807,073	753,024	Proveedores		490,545	441,017
Activos disponibles para su venta		-	391,000	Partes relacionadas	17	126,434	117,084
				Impuesto sobre la renta por pagar		14,678	72,278
				Impuestos por pagar		1,777,479	1,365,713
Total activo circulante		6,132,993	6,487,908	Total del pasivo circulante		5,023,297	4,087,594
Activo no circulante:				Pasivo no circulante:			
Efectivo restringido	7	431,117	427,226	Préstamos bancarios a largo plazo	14	16,337,831	17,973,941
Inventarios inmobiliarios	9	2,808,302	2,773,211	Certificados bursátiles a largo plazo	15	10,345,124	9,863,508
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	215,770	326,426	Provisión de beneficios a los empleados	3(m)	38,446	31,111
Pagos anticipados y otros activos	3(i)(j)	181,380	264,350	Pasivos por arrendamientos a largo plazo	22	870,148	903,995
Propiedades de inversión	10	63,767,476	59,832,021	Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	16	853,746	791,131
Derechos de uso de terrenos	22	642,342	661,555	Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	24(a)	509,208	509,208
Mobiliario, equipos y transporte, neto	11	484,604	507,352	Impuestos a la utilidad diferidos	24	10,887,057	9,997,329
Inversiones en asociada y negocio conjunto	12	630,026	1,044,430				
Instrumentos financieros		-	4,165	Total del pasivo no circulante		39,841,560	40,070,223
Impuestos a la utilidad diferidos	24	2,551,030	2,622,946	Total del pasivo		44,864,857	44,157,817
Total activo no circulante		71,712,047	68,463,682	Capital contable			
				Capital social	19	636,605	636,605
				Recompra de acciones	19	(282,452)	(282,452)
				Prima en subscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
				Utilidades acumuladas		17,798,631	16,157,306
				Capital contable - Participación controladora		27,748,451	26,107,126
				Participación no controladora	13	5,231,732	4,686,647
				Total del capital contable		32,980,183	30,793,773
				Contingencias y compromisos	26		
				Eventos subsecuentes	27		
Total activo		\$ 77,845,040	74,951,590	Total del pasivo y capital contable		\$ 77,845,040	74,951,590

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por:			
Arrendamiento y premios, neto	20	\$ 3,341,050	2,944,668
Mantenimiento y publicidad, neto	20	615,458	564,579
Servicios de inmuebles propios	20	459,829	396,961
Servicios inmobiliarios	20	<u>15,286</u>	<u>13,074</u>
		4,431,623	3,919,282
Ejecución de obra terceros	20	4,965	8,597
Ingresos por venta de unidades residenciales	17 y 20	<u>574,418</u>	<u>912,457</u>
		579,383	921,054
Otros ingresos		<u>40,368</u>	<u>69,221</u>
Total de ingresos		5,051,374	4,909,557
Costos por:			
Obra de terceros	21	(4,819)	(8,372)
Venta de unidades residenciales	21	<u>(634,230)</u>	<u>(901,598)</u>
Total de costos		(639,049)	(909,970)
Gastos por:			
Administración de inmuebles	21	(6,011)	(6,769)
Operación de inmuebles	21	(1,116,575)	(967,288)
Servicios administrativos	21	(262,453)	(251,527)
Amortización y depreciación	21	(102,004)	(119,016)
Pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar	21	(63,883)	7,939
Otros gastos	21	<u>(135,465)</u>	<u>(432,568)</u>
Total de gastos		<u>(1,686,391)</u>	<u>(1,769,229)</u>
Total de costos y gastos		<u>(2,325,440)</u>	<u>(2,679,199)</u>
Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión de inversión y otras partidas		2,725,934	2,230,358
Variación neta, por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	10	2,368,404	695,172
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizados bajo el método de participación	12	<u>45,679</u>	<u>48,166</u>
Utilidad de operación		5,140,017	2,973,696
Ingresos financieros	23	998,286	924,029
Gastos financieros	23	<u>(2,915,861)</u>	<u>(3,070,771)</u>
Costos financieros, neto		<u>(1,917,575)</u>	<u>(2,146,742)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		3,222,442	826,954
Impuestos a la utilidad	24	<u>1,124,361</u>	<u>245,394</u>
Utilidad neta consolidada		\$ <u>2,098,081</u>	<u>581,560</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	\$	1,641,325	183,121
Participación no controladora		<u>456,756</u>	<u>398,439</u>
		<u>2,098,081</u>	<u>581,560</u>
Utilidad por acción básica y diluida	25	\$ <u>1.094</u>	<u>0.122</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Recompra acciones</u>	<u>Prima en suscripción acciones</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total participación controladora</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total capital contable</u>
Saldo al 1o. 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	13	-	-	-	-	-	(343,640)	(343,640)
Reembolso de participación no controladora de obligaciones preferentes	13	-	-	-	-	-	(167,356)	(167,356)
Remediación de participación no controladora de obligaciones preferentes	13	-	-	-	(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 2022		636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,686,647	30,793,773
Disminución en participación minoritaria	13	-	-	-	-	-	(80,626)	(80,626)
Aportación de fideicomiso Palmas	13	-	-	-	-	-	168,955	168,955
Total de transacciones entre accionistas		636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,774,976	30,882,102
Utilidad neta del año		-	-	-	1,641,325	1,641,325	456,756	2,098,081
Saldo al 31 de diciembre 2023		\$ <u>636,605</u>	<u>(282,452)</u>	<u>9,595,667</u>	<u>17,798,631</u>	<u>27,748,451</u>	<u>5,231,732</u>	<u>32,980,183</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 3,222,442	826,954
Ajustes por:			
Perdida crediticia esperada	8b	63,884	(7,939)
Nivelación de ingresos por activos de contrato por rentas	10	31,847	(153,100)
Ganancia por valuación en propiedades de inversión y derechos de uso	10	(2,368,404)	(695,172)
Depreciación	11	70,234	75,623
Costo neto del periodo por beneficio a empleados		7,335	4,607
Participación en los resultados de compañía asociada y negocio conjunto	12	(45,679)	(48,166)
Pérdida (utilidad) realizada en instrumentos financieros derivados		4,165	(33,141)
Pérdida por venta de proyectos	10	391,000	275,914
Pérdida por venta de mobiliario, equipos y transporte	11	-	27,039
Amortización de premios		(6,425)	(9,214)
Ganancia cambiaria no realizada		(895,634)	(569,776)
Intereses ganados	23	(143,837)	(580,399)
Gastos por intereses		<u>3,057,518</u>	<u>3,355,850</u>
Subtotal		3,388,446	2,469,080
Cuentas y documentos por cobrar neto		109,680	156,788
Impuestos por recuperar		69,881	75,618
Impuestos por pagar		339,686	89,482
Inventarios inmobiliarios		(356,694)	(89,644)
Anticipos para desarrollo de proyectos		(65,956)	-
Pagos anticipados		-	(143,467)
Proveedores		41,464	(80,758)
Beneficios a los empleados		-	(7,697)
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes		<u>(155,546)</u>	<u>(563,351)</u>
Efectivo generado por actividades de operación		3,370,961	1,906,051
Impuestos a la utilidad pagados		<u>(148,039)</u>	<u>(85,173)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		3,222,922	1,820,878
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Anticipos para desarrollo de propiedades de inversión		110,656	-
Anticipos para construcción y venta de propiedades		-	931,000
Pagos anticipados para inventario inmobiliario y otros activos		-	12,636
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(144,152)	(158,409)
Préstamos cobrados de partes relacionadas		9,477	-
Intereses cobrados		143,837	232,096
Adquisiciones, construcciones en procesos de propiedades de inversión y anticipos para desarrollo de proyectos		(1,598,898)	(958,728)
Adiciones de mobiliario, equipos y transporte	11	(28,273)	(6,845)
Ingresos por ventas de activo fijo		391,000	1,323,953
Inversión en acciones en asociadas	12	452,419	(1,295)
Reembolsos recibidos de inversión en acciones de asociadas		34,917	47,866
Anticipo de seguros (Acapulco)		97,014	-
Aportaciones en las inversiones	6	(2,443)	-
Contraprestación transferida por adquisición de derechos fideicomisarios	6	<u>(24,810)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de inversión		(559,256)	1,422,274
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos bancarios	14	93,609	1,042,714
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	14 y 15	(949,031)	(2,388,115)
Reembolso de participación no controladora de obligaciones preferentes		-	(167,356)
Intereses pagados de préstamos bancarios	14	(1,963,202)	(1,180,881)
Intereses y gastos de disposición pagados de CEBURES	14 y 15	(340,511)	(377,031)
Pagos de pasivos por arrendamiento	22	(79,725)	(79,452)
Efectivo restringido		91,585	183,559
Obtención de préstamos con partes relacionadas	17	9,350	-
Aportación del interés no controlador		<u>168,955</u>	<u>-</u>
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		<u>(2,968,970)</u>	<u>(2,966,562)</u>
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(305,304)	276,590
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(15,245)	(8,859)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		712,607	444,876
Efectivo proveniente de la adquisición de Palmas		<u>1,119</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 393,177</u>	<u>712,607</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta y eventos relevantes-

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

(a) Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo realizó o fue afectado por las siguientes operaciones:

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

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

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

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

- ii. Con fecha efectiva 1o. de octubre de 2023 GICSA adquirió el 64% de los derechos del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio número 17075-3 (Paseo Palmas). Como resultado de esta transacción, el Grupo adquiere el control de dicho fideicomiso, debido a que a partir de la fecha mencionada se tiene el poder para dirigir actividades relevantes, exposición o derecho a rendimientos variables y vinculación entre poder y rendimientos, por lo que comenzó a consolidar los activos y pasivos del fideicomiso, así como sus resultados en los estados financieros consolidados del Grupo. Esta adquisición requirió de una contraprestación de \$24,800 pesos pagados en efectivo. Los efectos por la adquisición de los derechos del Fideicomiso de Paseo Palmas se pueden apreciar en la nota 6 de los estados financieros consolidados.
- iii. Con fecha efectiva 1o. de julio de 2023, la Compañía concluyó la venta del terreno de Explanada Aguascalientes con un tercero 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 (Nota 21). El monto de la operación fue completado en 4 exhibiciones cuatrimestrales. De los recursos que se reciban en cada exhibición, los anticipos prevén una penalización del 50% en caso de que el interesado, cancele el contrato de compraventa, el 50% de los recursos se destinarán a amortizar anticipadamente y de manera parcial los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19; el 50% de los recursos se mantendrán en un fondo de reserva, que será liberado cuando se realice el último pago por parte del tercero y perfeccione la venta y se haga entrega del inmueble.
- iv. 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. 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 \$1,367,000 pesos.

A la fecha de emisión 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, se ha efectuado una inversión en la obra por \$394,111 (Nota 9) y Liverpool ha efectuado anticipos para construcción y derechos fideicomisarios por un importe de \$1,218,500 (Nota 16).

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

- i. El 12 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 de este.
- 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. Los efectos financieros de esta transacción se describen en la nota 12.

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").

Inicialmente, Explanada Aguascalientes formaría parte del nuevo concepto "Mallertainment", el cual consistía en una oferta comercial mixta, con entretenimiento y estilo de vida. Como resultado del compromiso de venta asumido con 4P Developments S. A. P. I. de C. V., 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, los detalles de dicho acuerdo se describen en la Nota 15.
- v. 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.

(2) Bases de preparación-

a) Declaración de cumplimiento

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

El 15 de abril de 2024, Abraham Cababie Daniel, Director General y Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quienes tienen poder legal para autorizarlos, autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

b) Moneda funcional y de presentación

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

c) Uso de juicios y estimaciones

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

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

A. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

- Nota 22. Plazo del arrendamiento: si el Grupo está razonablemente seguro de que ejercerá opciones de ampliación,
- Nota 3(t). Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: determinación de si el ingreso procedente de la venta de unidades residenciales por el Grupo es reconocido a lo largo del tiempo o en un momento determinado;
- Nota 4. Consolidación: determinación de si el Grupo tiene control de facto sobre una participada; y
- Nota 12. Inversiones contabilizadas usando el método de participación: determinación de si el Grupo tiene influencia significativa sobre una participada.

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

- Nota 3(g). Determinación del valor razonable de propiedades de inversión con base en datos de entrada no observables significativos;
- Nota 3(f). Vidas útiles, valores residuales y método de depreciación de equipo de inmuebles, maquinaria, neto;
- Nota 3(r). Reconocimiento de activos por impuestos diferidos, disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;
- Nota 24(m). Pasivos fiscales inciertos;
- Nota 3(l). Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves;
- Nota 3(t). Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: estimación de los rendimientos esperados;

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- Nota 18. Valor razonable de instrumentos financieros derivados;
- Nota 18. Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato: supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada; y
- Nota 26. Compromisos y pasivos contingentes. Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: suposiciones clave sobre la probabilidad y magnitud de una salida de recursos.

d) Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

- Nota 10. Propiedades de inversión;
Nota 22. Propiedades de inversión - Activos por derecho de uso sobre activos arrendados a valor razonable;
Notas 12 y 13. Obligaciones por aportaciones no controladoras preferentes; y
Nota 18. Administración de riesgos y valores razonables.

(3) Resumen de políticas contables materiales-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Grupo. Adicionalmente, el Grupo adoptó las Revelaciones de Políticas Contables (Modificaciones a la NIIF 1 y el Documento de Práctica de las NIIF N 2) a partir del 1o. de enero de 2023. Las modificaciones requieren la revelación de políticas contables "materiales", en lugar de "significativas". Aunque las modificaciones no dieron lugar a ningún cambio en las políticas contables.

Según la NIIF 18, que entrará en vigor el 1 de enero de 2027, el beneficio neto de las empresas no cambiará. Lo que cambiará es la forma en que presentan sus resultados en el estado de resultados y revelan información en las notas a los estados financieros. Esto incluye la divulgación de ciertas medidas "non GAAP" (medidas de desempeño de la gestión) que ahora formarán parte de los estados financieros auditados. Aunque las modificaciones no dieron lugar a ningún cambio en las políticas contables.

(a) Bases de consolidación-**i) Subsidiarias-**

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

ii) Participación no controladora-

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

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

iii) Pérdida de control-

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

v) Combinaciones de negocios-

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

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

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

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

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

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

vi) Transacciones eliminadas en la consolidación-

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

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

(b) Moneda extranjera-**i. Transacciones en moneda extranjera**

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

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

(c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

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

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

(d) Instrumentos financieros-**i. Reconocimiento y medición inicial**

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

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

ii. Clasificación y medición posterior**Activos financieros**

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

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros 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 al valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 períodos 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 período 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;

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 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 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas**Activos financieros**

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

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

Pasivos financieros

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

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

v. Compensación-

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

vi. Instrumentos financieros derivados-

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

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

(e) Inventarios inmobiliarios-

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

(f) Mobiliario, equipos y transporte-**i. Reconocimiento y medición-**

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

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

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

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

ii. Costo subsecuente-

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

iii. Depreciación-

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.

Las vidas útiles estimadas del mobiliario, equipos y transporte para el período actual y los comparativos son como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

(g) Propiedades de inversión-

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

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

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.

(h) 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

(i) Pagos anticipados-

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios y servicios pagados por anticipado los cuales se amortizan en el período de su vigencia, se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios, y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

(j) Otros activos-

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

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

(k) Deterioro de valor-**i. Activos financieros no derivados*****Instrumentos financieros y cuentas por cobrar***

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

- 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

Cancelación

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

i. Instrumentos financieros valuados a costo amortizado-

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

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

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

Activos no financieros-

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

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

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

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

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

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

(I) Activos disponibles para la 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 período de un año a partir de la fecha de clasificación.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(m) Beneficios a los empleados-**i. Beneficios definidos-**

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

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

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

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

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

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

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

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

iii. Beneficios por terminación-

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

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

(n) 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.

(o) 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.

(p) 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 periodo a cambio de una contraprestación.

i. Como arrendatario

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

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

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

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

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

(q) 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.

(r) Impuestos a la utilidad-

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

(s) Capital contable-

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

El patrimonio preferente exigible del Grupo (obligaciones por rendimientos preferentes y/o bono Junior) se clasifican como pasivos financieros ya que conllevan dividendos no discrecionales y son exigibles en efectivo por los tenedores. Los dividendos no discrecionales son reconocidos como gasto por intereses en resultados cuando se devengan (Nota 13).

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 (ver nota 13).

iii. Reserva por recompra de acciones

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

iv. Prima en suscripción de acciones

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

v. Capital social suscrito no exhibido

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

(t) Ingresos por contratos de clientes-

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

A continuación, se presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las 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 2023 y 2022, 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. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las rentas variables ascendieron a \$142,616 y \$112,306, respectivamente.</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 período 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 para ejecución de obra terceros	Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios de partes no relacionadas, que incluyen, desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros. Estos servicios son cobrados de manera mensual.	Estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.
vi. Ventas de unidades residenciales	El Grupo construye y vende unidades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Estos contratos pueden ser firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, el Grupo tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance ejecutado en caso 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:		
vii. 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(u) Ingreso (gastos) financieros-

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

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

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

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

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

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

(v) Utilidad de operación-

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

(w) Utilidad básica y diluida-

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

(x) Nuevas normas e interpretaciones-

A continuación, se presenta una lista de las normas nuevas y modificadas que han sido emitidas por el IASB y que son aplicables para períodos anuales que inicien a partir del 1o. de enero de 2024 y períodos subsecuentes. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Enmiendas a la NIC 1)
- Pasivos No Corrientes de Convenios (Enmiendas a la NIC 1)
- Pasivo por arrendamiento posterior a la venta (Modificaciones a la IFRS 16)

El Grupo también adoptó las Revelaciones de Políticas Contables (Modificaciones a la NIIF 1 y el Documento de Práctica de las NIIF 2) a partir del 1o. de enero de 2023. Aunque las modificaciones no dieron lugar a ningún cambio en las políticas contables.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las modificaciones requieren la divulgación de políticas contables "materiales", en lugar de "significativas". Las modificaciones también proporcionan orientación sobre la aplicación de la materialidad a la divulgación de políticas contables, ayudando a las entidades a proporcionar información útil y específica de políticas contables que los usuarios necesitan para comprender otra información en los estados financieros. La gerencia revisó las políticas contables y realizó actualizaciones a la información revelada en la Nota 3 Políticas contables materiales (2022: Políticas contables significativas) en ciertos casos de acuerdo con las modificaciones.

(4) Lista de subsidiarias-

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

<u>Subsidiaria</u>	<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>		<u>Actividad</u>
	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2023</u> <u>(%)</u>	<u>2022</u> <u>(%)</u>	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V.	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Pachuca, Hidalgo
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y proyectos terminados.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán.
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.
Explanada Puebla, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cholula, Puebla.
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio Número 17075-3 (Paseo Palmas)	74	-	Desarrollo, arrendamiento y/o venta de oficinas corporativas

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(5) Información por segmentos-

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

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

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido que sus segmentos operativos son cinco segmentos como sigue: Oficinas corporativas, Centros Comerciales, Desarrollos Mixtos, Unidades Residenciales y Servicios. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

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

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

1. Definición de segmentos:

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- d) Desarrollos mixtos- Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos y hoteles. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas AA+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.
- e) Servicios - A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.
2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2023					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulante:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 169,246	5,958	35,397	219,607	199,581	629,789
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto	1,731,378	95,063	439,986	404,023	1,568,172	4,238,622
Inventarios inmobiliarios	-	-	870,470	394,112	-	1,264,582
Activo circulante	1,900,624	101,021	1,345,853	1,017,742	1,767,753	6,132,993
Inventarios inmobiliarios	-	-	2,808,302	-	-	2,808,302
Propiedades, y otros activos de largo plazo	30,596,276	1,995,636	56,987	34,956,866	667,954	68,273,719
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	668,534	-	-	(207,654)	169,146	630,026
Total de activos	\$ 33,165,434	2,096,657	4,211,142	35,766,954	2,604,853	77,845,040
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 11,842,563	1,577,278	321,174	18,117,998	13,005,844	44,864,857
Capital contable	21,322,871	519,379	3,889,968	17,648,956	(10,400,991)	32,980,183
Pasivos y capital contable	\$ 33,165,434	2,096,657	4,211,142	35,766,954	2,604,853	77,845,040

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2022					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activos circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 182,778	51,883	23,107	202,877	584,050	1,044,695
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto	2,458,611	85,669	128,286	823,528	1,087,110	4,583,204
Inventarios inmobiliarios	-	-	860,009	-	-	860,009
Activo circulante	2,641,389	137,552	1,011,402	1,026,405	1,671,160	6,487,908
Inventarios inmobiliarios	-	-	2,773,211	-	-	2,773,211
Propiedades, y otros activos de largo plazo	28,290,484	2,505,917	148,050	33,023,074	678,516	64,646,041
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	657,914	-	-	72,790	313,726	1,044,430
Total de activos	\$ 31,589,787	2,643,469	3,932,663	34,122,269	2,663,402	74,951,590
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 12,721,373	1,696,929	822,329	16,902,646	12,014,540	44,157,817
Capital contable controlador y no controlador	18,868,414	946,540	3,110,334	17,219,623	(9,351,138)	30,793,773
Pasivos y capital contable	\$ 31,589,787	2,643,469	3,932,663	34,122,269	2,663,402	74,951,590
	31 de diciembre de 2023					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,869,429	143,941	574,418	1,890,540	532,678	5,011,006
Costos y gastos de administración venta y operación	(295,116)	(11,443)	(635,527)	(269,468)	(978,421)	(2,189,975)
Otros ingresos, neto	(72,670)	(7,699)	(710)	(10,591)	(3,427)	(95,097)
Total de ingresos menos costos y gastos	1,501,643	124,799	(61,819)	1,610,481	(449,170)	2,725,934
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	1,189,563	(247,408)	-	1,426,249	-	2,368,404
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	45,679	-	-	-	-	45,679
Utilidad de operación	\$ 2,736,885	(122,609)	(61,819)	3,036,730	(449,170)	5,140,017
Costos financieros						(1,917,575)
Impuestos utilidad						(1,124,361)
Utilidad neta consolidada	\$					2,098,081

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2022					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,612,986	154,178	912,457	2,021,248	139,467	4,840,336
Costos y gastos de administración venta y operación	(239,857)	(8,698)	(902,166)	(241,652)	(853,719)	(2,246,092)
Otros gastos, neto	(57,884)	(3,238)	(164)	(251,866)	(50,734)	(363,886)
Total de ingresos menos costos y gastos	1,315,245	142,242	10,127	1,527,730	(764,986)	2,230,358
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	586,164	(92,630)	-	201,638	-	695,172
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	48,166	-	-	-	-	48,166
Utilidad de operación	\$ 1,949,575	49,612	10,127	1,729,368	(764,986)	2,973,696
Costos financieros						(2,146,742)
Impuestos utilidad						(245,394)
Utilidad neta consolidada	\$					581,560

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

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

3. Ingresos Inter segmentos y con terceros

En la hoja siguiente, se presentan los montos de los ingresos Inter segmentos y los ingresos con terceros.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

A lo terminado 31 de diciembre de 2023				
		Total segmentos	Ingresos Inter segmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$	1,990,531	121,103	1,869,428
Oficinas corporativas		143,941	905,784	(761,843)
Unidades residenciales		574,418	-	574,418
Desarrollos mixtos		2,422,482	137,827	2,284,655
Servicios		3,238,964	2,194,616	1,044,348
Total	\$	8,370,336	3,359,330	5,011,006

A lo terminado 31 de diciembre de 2022				
		Total segmentos	Ingresos Inter segmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$	1,719,517	106,532	1,612,985
Oficinas corporativas		151,554	(2,624)	154,178
Unidades residenciales		912,457	-	912,457
Desarrollos mixtos		2,074,266	53,017	2,021,249
Servicios		4,321,515	4,182,048	139,467
Total	\$	9,179,309	4,338,973	4,840,336

(6) Adquisición de activos-

a. Adquisición:

Durante 2023, GICSA adquirió los activos de Paseo Palmas. La Compañía concluyó que la compra de activos no califica como un negocio, por lo tanto solo se reconoce el alta de la propiedad en Paseo Palmas (principalmente terreno) al 1o. de octubre de 2023.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

b. Activos adquiridos al 1 de octubre de 2023:

		2023
Activos adquiridos	\$	649,828
% de inversión efectiva en la fecha de compra		74%
Inversión en acciones propiedad del Grupo (1)	\$	480,873
Inversión en acciones al 31 de diciembre de 2022	\$	452,419
Inversión del período		2,443
Inversión en acciones previo a la fecha de compra de activos	\$	454,862
Variación en el precio de compra		26,011
(menos) contraprestación transferida	\$	(24,810)
Pérdida en compra de activos	\$	1,201

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

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

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

		2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	286,905	606,797
Inversiones a corto plazo		106,272	105,810
	\$	393,177	712,607

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

		2023	2022
Fondos de reserva destinados a garantizar el pago de intereses de ciertos créditos, en caso de que los flujos de efectivo de la operación sean insuficientes.	\$	667,729	759,314
		667,729	759,314
Efectivo restringido de largo plazo		(431,117)	(427,226)
Efectivo restringido a corto plazo	\$	236,612	332,088

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(8) Cuentas y documentos por cobrar

a) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integran como se muestra a continuación:

	2023	2022
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 962,255	921,600
Documentos por cobrar	48,167	52,455
	1,010,422	974,055
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(309,504)	(245,621)
	\$ 700,918	728,434

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	2023	2022
Saldo inicial	\$ 245,621	253,560
Efecto de incrementos	63,883	25,852
Efecto de cancelaciones	-	(33,791)
Saldo final	\$ 309,504	245,621

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

c. Deterioro y exposición de riesgos

Información sobre el deterioro de clientes y cuentas por cobrar y la exposición del Grupo al riesgo de crédito, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés se pueden encontrar en la Nota 18.

(9) Inventarios inmobiliarios-

Los inventarios inmobiliarios se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2023	2022
Terreno DI Metropolitano (1)	\$ 1,337,614	1,427,016
Obra en proceso DI Metropolitano (1)	2,341,159	2,206,204
Obra en proceso Paseo Metepec (2)	394,111	-
Total	4,072,884	3,633,220
Menos-porción circulante DI Metropolitano	(870,471)	(860,009)
Menos-porción circulante Paseo Metepec	(394,111)	-
Total	(1,264,582)	(860,009)
Porción no circulante	\$ 2,808,302	2,773,211

(1) Los inventarios inmobiliarios corresponden al proyecto denominado Cero5Cien, que incluye un desarrollo de 106 unidades, ubicado en Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de México hasta el 31 de diciembre del 2022 se capitalizaron intereses por \$169,795.

(2) La obra en proceso de Paseo Metepec, corresponde al avance de obra del Centro Comercial Paseo Metepec, mismo que forma parte del 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. A la fecha de emisión de los Estados Financieros adjuntos, no se ha concluido con la firma del contrato, por lo que se reconoció la obra en proceso relativa, misma que será tomada en cuenta por los anticipos recibidos (Nota 16), o aportada al fideicomiso de inversión, una vez formalizado el mismo.

(10) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 se integra como sigue:

	Saldo al 1o. de enero de 2023	Adquisiciones (1) (7)	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Construcción en proceso (1)(2)	Ajuste al valor propiedades de inversión (3)	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Centros comerciales	\$ 25,951,536	356,221	(45,605)	595,332	1,425,490	28,282,974
Oficinas corporativas	1,789,216	-	(3,206)	-	(247,409)	1,538,601
Desarrollos mixtos	32,091,269	631,678	16,964	15,667	1,190,323	33,945,901
Total	\$ 59,832,021	987,899	(31,847)	610,999	2,368,404	63,767,476

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Saldo al 1o. de enero de 2022	Adquisiciones (4) (7)	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por venta y/o deterioro por cancelación de proyectos (6)	Construcción en proceso (4) y (5)	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Centros comerciales	\$ 24,155,766	260,566	89,176	-	859,862	586,166	25,951,536
Oficinas corporativas	2,272,786	60	-	-	-	(92,630)	2,180,216
Trasposos para activos disponibles para la venta	-	-	-	(391,000)	-	-	(391,000)
Desarrollos mixtos	33,262,456	132,955	63,924	(1,600,588)	30,886	201,636	32,091,269
Total	\$ 59,691,008	393,581	153,100	(1,991,588)	890,748	695,172	59,832,021

- (1) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre 2023 por un importe total de \$1,598,898, incluyen intereses capitalizados durante el ejercicio 2023 por \$141,657.
- (2) Incluye la aplicación de anticipos para desarrollos de propiedades de inversión por \$110,656 como una transacción que no requirió flujo de efectivo.
- (3) Durante 2023, el Grupo reconoció una minusvalía originada por la suspensión temporal de la operación de del proyecto Isla Acapulco como consecuencia del huracán Otis, por \$148,505.
- (4) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2022, por un importe total de \$1,284,329, incluyen intereses capitalizados durante el ejercicio 2022 por \$82,143 y el traspaso de un activo por derecho de uso por \$195,701,
- (5) Incluye aplicación de anticipos para desarrollos de propiedades de inversión por \$212,042 como una transacción que no requirió flujo de efectivo.
- (6) Durante 2022, el Grupo efectuó la venta del Parque Corporativo Lomas Altas con valor en libros de \$1,599,867, y con un precio de venta de \$1,323,953, originando una pérdida por venta de proyecto a la fecha de \$275,914 a Inmuebles Bardoma, S. A. de C. V. y Banco Azteca, S. A. Con dichos recursos se prepagaron los créditos bancarios contratados con Fondo H, Sofoplus, Ficein, Exitus y el crédito relacionado a la propiedad Lomas Altas, sumando aproximadamente un monto de 742 millones de pesos. El monto restante se destinó a mejorar el perfil de endeudamiento del Grupo.
- (7) Los costos financieros capitalizados en las propiedades de inversión en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$141,657 y \$82,143, respectivamente. La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2023, proveniente de préstamos identificables de la propiedad ORM, corresponde al 100% del préstamo con Banco Nacional del Comercio Exterior y por préstamos generales al 31 de diciembre de 2022 fue de 8.43%.

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

La mayoría de las propiedades de inversión Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios descritos en las Notas 14 y 15. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

a. Técnica de valor razonable

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

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
<p><i>Flujos de efectivo descontados:</i> El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de la propiedad, su uso ya sea oficinas, comercial o uso mixto y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2023: 4.6%-5%, promedio ponderado de 5%; 2022: 4.5%-5%, promedio ponderado de 5%). • Períodos de desocupación (2023 y 2022: promedio de 3 meses después del término de cada arrendamiento). • Tasa de ocupación (2023: 96.30%, 2022: 96.73%). • Períodos gratuitos 2023 y 2022: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos). • Promedio de vigencia 3.2 años • Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2023: 11.14%-12.66%. promedio ponderado de 11.79%; 2022: 10.89%-12.39%. promedio ponderado de 11.98%). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • el crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor); • los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos); • la tasa de ocupación fuera mayor (menor); • los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o • las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores).

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(11) Mobiliario, equipos y transporte-

Los inmuebles maquinaria y equipo se integran como se integran como sigue.

Al 31 de diciembre de 2023	Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 14,497	2,947	4,401	6,897	478,610	507,352
Adquisiciones	6,786	11,160	75	5,716	8,134	31,871
Bajas	-	-	-	(1,517)	(1,013)	(2,530)
Depreciación del período	(2,889)	(2,155)	(2,377)	(1,672)	(42,996)	(52,089)
Saldo final	\$ 18,394	11,952	2,099	9,424	442,735	484,604
Costo	\$ 151,746	83,330	18,117	23,018	749,874	1,026,085
Depreciación acumulada	(133,352)	(71,378)	(16,018)	(13,594)	(307,139)	(541,481)
Saldo final	\$ 18,394	11,952	2,099	9,424	442,735	484,604

Al 31 de diciembre de 2022	Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 21,878	2,366	6,790	3,909	548,291	583,234
Adquisiciones	351	2,496	-	3,998	-	6,845
Bajas	-	-	-	(976)	(25,342)	(26,318)
Depreciación del período	(7,732)	(1,915)	(2,389)	(34)	(44,339)	(56,409)
Saldo final	\$ 14,497	2,947	4,401	6,897	478,610	507,352
Costo	\$ 144,960	73,406	18,041	21,122	742,754	1,000,283
Depreciación acumulada	(130,463)	(70,459)	(13,640)	(14,225)	(264,144)	(492,931)
Saldo final	\$ 14,497	2,947	4,401	6,897	478,610	507,352

(12) Inversiones en asociada y negocio conjunto-

Las inversiones en asociada y negocio conjunto más relevantes al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 fueron constituidas, operan en México y se integran como sigue:

Nombre de la entidad	Naturaleza de la relación Participación 2023 y 2022	Método de medición
Asociada: Paseo Palmas (1)	90% y 10%	(i) Método de participación
Negocio conjunto: Fórum Coatzacoalcos (2)	50% y 50%	(ii) Método de participación

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 1) Hasta el 1o. de octubre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, Grupo GICSA tenía una participación del 10% en el capital social Paseo Palmas, asimismo, tenía el poder de participar para decidir las políticas financieras y de operación en esta, además de tener representación en el consejo de administración, por lo que ejercía influencia significativa y se consideraba como una inversión en asociada. Sin embargo, el 1 de octubre de 2023, se adquirió el 80% de participación adicional, por lo que esta se convirtió en una subsidiaria del Grupo.
- i. El Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.
- 2) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S. A. B de C. V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru, S. A. de C. V. al 50% y por la subsidiaria Cabi Centros Comerciales S. A de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante, el cual es un negocio conjunto al 31 de diciembre 2023 y 2022, la participación es del 50%.
- ii. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.

A continuación, se presenta la información resumida de la subsidiaria Paseo Palmas.

	2022	
Activos corrientes	\$	89,869
Activos no corrientes		675,836
Total de activos	\$	765,705
Pasivos corrientes	\$	107,641
Pasivos no corrientes		10,727
Total de pasivos	\$	118,368
Activos netos	\$	647,337
Participación en el capital	\$	425,166
Ingresos	\$	2,598
(Pérdida) utilidad del año		1
Participación en los resultados de compañía subsidiaria.	\$	-

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,997	2,954
Otros activos corrientes	1,269	1,437
Activos no corrientes	1,653,101	1,635,308
Total de activos	\$ 1,658,367	1,639,699
Pasivos corrientes	\$ 9,658	10,040
Pasivos no corrientes	392,648	398,031
Total de pasivos	\$ 402,306	408,071
Activos netos	\$ 1,256,061	1,231,628
Participación en el capital	\$ 628,031	615,814
Ingresos por arrendamiento	\$ 125,240	109,020
Gastos operativos	(47,066)	(37,531)
Ajuste del valor razonable	48,260	49,969
Impuestos a la utilidad	(31,978)	(22,028)
Utilidad del año	\$ 94,456	99,430
Participación en los resultados de asociada	\$ 47,228	49,715

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

	Paseo Palmas	Fórum Coatzacoalcos	La Octava Vicenta	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 423,871	613,965	4,999	1,042,835
Incremento en la inversión	1,295	-	-	1,295
Reembolso de capital	-	(47,866)	-	(47,866)
Método de participación	-	49,715	(1,549)	48,166
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 425,166	615,814	3,450	1,044,430
Incremento en la inversión	2,443	-	-	2,443
Baja de inversión	(427,609)	-	-	(427,609)
Reembolsos de capital	-	(34,917)	-	(34,917)
Método de participación	-	47,134	(1,455)	45,679
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ -	628,031	1,995	630,026

(13) Participación no controladora-

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integra como se muestra a continuación:

	2023	2022
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas) (1)	\$ 2,010,977	1,744,297
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A de C. V. (Arcos Bosques) (1)	1,900,363	1,730,052
Fideicomiso irrevocable de administración Número 4377 por \$983,719 al 31 de diciembre del 2023 y 2022, respectivamente neto de los costos de emisión ascienden a (157,460) al 31 de diciembre del 2023 y 2022 y los impuestos diferidos relativos a (\$47,238) al 31 de diciembre del 2023 y 2022 respectivamente. (2)	779,021	779,021
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 3632 (Riviera Maya)	378,307	378,307
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio Número 17075-3 (Paseo Palmas) (Ver Nota 1(a)(ii))	168,955	-
Otras (3)	(5,891)	54,970
Total	\$ 5,231,732	4,686,647

- (1) Con fecha 16 de diciembre de 2022, las subsidiarias Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. P. I. de C. V., decretaron dividendos por \$255,703 y \$87,937; respectivamente de la participación no controladora, totalizando \$343,640.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (2) Con fecha 4 de octubre 2022, se efectuó la reestructura de las obligaciones preferentes del bono denominado junior, resultando en un pago de \$650,000, con los que los tenedores del bono aceptaron la cancelación de un saldo pendiente de pago a esa fecha de \$1,150,000 de un saldo total del no controlador y del pasivo financiero de \$2,933,764. La Administración del Grupo efectuó diversos escenarios al saldo remanente por pagar y determinó que los flujos futuros resultantes no rebasan el umbral de 10% contra el bono original, para ser considerado como una nueva deuda, de conformidad con la NIIF-9. Como resultado, remidió la participación no controladora de obligaciones preferentes, por \$307,556, con debito a las obligaciones preferentes del pasivo financiero, un reembolso del capital no controlador de \$167,356 y canceló obligaciones preferentes en el pasivo financiero por \$842,444, dejando un efecto de cancelación de obligaciones en resultados por \$500,000 y un efecto de remediación en resultados por \$151,697.
- (3) Incluye saldos de compañías con participación no controladora que en lo individual se consideren poco significativos.

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

Al 31 de diciembre 2023			
Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Activos:			
Activos circulantes	\$ 1,468,869	591,173	2,060,042
Activos no circulantes	7,827,017	7,387,220	15,214,237
Suma de activos netos	\$ 9,295,886	7,978,393	17,274,279
Al 31 de diciembre 2023			
Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Pasivos:			
Pasivos circulantes	\$ 625,337	778,954	1,404,291
Pasivos no circulantes	4,648,595	3,398,713	8,047,308
Suma de pasivos netos	\$ 5,273,932	4,177,667	9,451,599
Porción no controladora	2,010,977	1,900,363	3,911,340
Porción controladora	2,010,977	1,900,363	3,911,340
Suma de capital contable	\$ 4,021,954	3,800,726	7,822,680

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre 2023			
Estado de resultados	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Ingresos:	\$ 633,921	602,891	1,236,812
Utilidad antes de impuestos	\$ 763,184	503,726	1,266,910
Impuesto a la utilidad	(126,552)	(179,482)	(306,034)
Utilidad neta del año	\$ 636,632	324,244	960,876
Porción no controladora	\$ 318,316	162,122	480,438
Porción controladora	318,316	162,122	480,438
Utilidad neta del año	\$ 636,632	324,244	960,876

Al 31 de diciembre de 2023 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a una pérdida de \$23,682.

Al 31 de diciembre 2022			
Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Activos:			
Activos circulantes	\$ 1,573,329	699,391	2,272,720
Activos no circulantes	6,894,797	6,527,838	13,422,635
Suma de activos netos	\$ 8,468,126	7,227,229	15,695,355

Al 31 de diciembre 2022			
Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Pasivos:			
Pasivos circulantes	\$ 583,273	754,280	1,337,553
Pasivos no circulantes	4,424,749	2,984,355	7,409,104
Suma de pasivos netos	\$ 5,008,022	3,738,635	8,746,657
Porción no controladora	1,730,052	1,744,297	3,474,349
Porción controladora	1,730,052	1,744,297	3,474,349
Suma de capital contable	\$ 3,460,104	3,488,594	6,948,698

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre 2022				
Estado de resultados		Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Ingresos:	\$	563,760	524,928	1,088,688
Utilidad antes de impuestos	\$	861,680	325,419	1,187,099
Impuesto a la utilidad		(253,680)	(44,099)	(297,779)
Utilidad neta del año	\$	608,000	281,320	889,320
Porción no controladora	\$	304,000	140,660	444,660
Porción controladora		304,000	140,660	444,660
Utilidad neta del año	\$	608,000	281,320	889,320

Al 31 de diciembre de 2022 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a una pérdida de \$46,221.

		Arcos Bosques		Paseo Interlomas	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
		2023	2022	2023	2022
Utilidad antes de impuestos	\$	763,184	861,680	1,266,910	1,187,102
Actividades de operación		(411,682)	(663,679)	(806,504)	(859,987)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		351,502	198,001	460,406	327,115
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		(115,386)	(81,225)	(28,510)	(4,519)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(244,003)	(36,550)	(387,876)	(321,267)
(Disminución) incremento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(7,887)	80,226	44,020	1,329
Efectivo al inicio del año		89,101	8,875	1,616	287
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	\$	81,214	89,101	45,636	1,616

La información anterior representa al monto antes de eliminaciones entre partes relacionadas.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(14) Préstamos bancarios-

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integran como se muestra a continuación:

	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. \$	8,532,760	8,855,468
Crédito hipotecario por pagar a MetLife Co. por \$150 millones de dólares que devenga intereses a SOFOR 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 SOFOR 1M más 2.46%, con vencimientos en 2025.	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 2028.	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 2028.	249,553	268,773
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 2028.	249,553	268,773
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	-
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.	-	161,994
Total, de préstamos bancarios y obligaciones:	17,119,893	18,569,346
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(782,062)	(595,405)
Deuda a largo plazo	\$ 16,337,831	17,973,941

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

- 1) El rendimiento del bono se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente \$1,180,629, neto de gastos de emisión por \$68,781.
- 2) La parte que se considera como patrimonio no controlador, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a \$1,455,789 Nota (13), gastos de emisión por \$(156,292) e impuestos diferidos relativos de \$(46,888). A la fecha de vencimiento del bono, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión \$2,310,000, y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca) y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.
- 3) Con fecha 4 de octubre 2022, se efectuó la reestructura de las obligaciones preferentes del bono denominado junior, resultando en un pago de \$650,000, con los que los tenedores del bono aceptaron la cancelación de un saldo pendiente de pago a esa fecha de \$1,150,000 de un saldo total del no controlador y del pasivo financiero de \$2,933,764. La Administración del Grupo efectuó diversos escenarios al saldo remanente por pagar y determinó que los flujos futuros resultantes no rebasan el umbral de 10% contra el bono original, para ser considerado como una nueva deuda, de conformidad con la NIIF-9. Como resultado, remidió la participación no controladora de obligaciones preferentes, por \$307,556, con debito a las obligaciones preferentes del pasivo financiero, un reembolso del capital no controlador de \$167,356 y canceló obligaciones preferentes en el pasivo financiero por \$842,444, y un efecto de cancelación de obligaciones en resultados por \$500,000.
- 4) Con fecha 4 de octubre de 2022, el Grupo concluyó la reestructura de los instrumentos de capital preferente (bono junior) que emitió en diciembre 2019 como parte del portafolio denominado "Arcade", tal y como me indica en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- a. Los Tenedores del bono junior aceptaron vender sus títulos por un monto de capital igual de \$1,150,000 de sus obligaciones negociables originales, a un precio de compra de \$650,000. En este sentido los Tenedores acordaron descuento de los intereses devengados y capitalizados por un monto total de capital equivalente a \$500,000.
- b. 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.
- c. Este importe incluye gastos capitalizados por \$1,010,394. al 31 de diciembre de 2022.

Las tablas siguientes muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminados el 31 de diciembre 2023 y 2022.

	Deuda bancaria	Certificado bursátil (Nota 15)	Préstamo de partes relacionadas (Nota 16)	Total
Saldo inicial al 1o. de enero 2023	\$ 18,569,346	9,929,080	117,084	28,615,510
Préstamos obtenidos	93,609	-	9,350	102,959
Pagos de deuda	(676,766)	(272,265)	-	(949,031)
Fluctuación cambiaria	(873,061)	-	-	(873,061)
Intereses pagados	(1,963,202)	(340,511)	-	(2,303,713)
Intereses devengados	1,969,967	1,145,073	-	3,115,040
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	\$ 17,119,893	10,461,377	126,434	27,707,704
Saldo inicial al 1o. de enero 2022	\$ 19,246,917	9,730,133	117,084	29,094,134
Préstamos obtenidos	1,042,714	-	-	1,042,714
Pagos de deuda	(1,608,351)	(779,764)	-	(2,388,115)
Fluctuación cambiaria	(555,867)	-	-	(555,867)
Intereses pagados	(1,180,881)	(377,031)	-	(1,557,912)
Intereses devengados	1,624,814	1,355,742	-	2,980,556
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 18,569,346	9,929,080	117,084	28,615,510

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 son:

Año	Monto
2025	\$ 2,461,727
2026	3,248,278
2027	2,307,937
2028 en adelante	8,319,889
Total	\$ 16,337,831

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las garantías otorgadas hacia los créditos bancarios consisten en la aportación de las propiedades de inversión del Grupo a Fideicomisos irrevocables, de Administración, Garantía y Fuente de Pago, excepto Fórum Buenavista. Adicionalmente ceden/aportan los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamientos, cuyo propósito es pagar el servicio de la deuda (capital más intereses), los remanentes son transferidos al Grupo para su operación. En adición el Grupo ha suscrito pagarés por el monto de los préstamos bancarios, así como de otorgar garantías prendarias sobre acciones de las subsidiarias que emitieron la deuda. Grupo Gicsa y el Presidente del Consejo de Administración son avales de dichos créditos. Los montos garantizados para cada vencimiento se encuentran alojados en el efectivo restringido.

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

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$14,519,048 y \$17,027,107, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes insumos (inputs), al 31 diciembre de 2023 y 2022:

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

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

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

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

(15) Certificados bursátiles de largo plazo-

Los saldos de los cuatro certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de situación financiera a su costo amortizado y se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Fecha de emisión		Valor nominal	Costo amortizado
28 de marzo de 2019 ⁽¹⁾	\$	1,907,764	1,881,336
22 de noviembre de 2018 ⁽²⁾		2,861,615	2,839,359
20 de octubre 2017 ⁽³⁾		876,004	853,562
24 de octubre de 2016 ⁽⁴⁾		4,302,138	4,342,589
10 de diciembre de 2015 ⁽⁵⁾		547,348	544,531
		10,494,869	10,461,377
Menos: porción circulante de certificados bursátiles de largo plazo		(135,891)	(116,253)
	\$	10,358,978	10,345,124

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

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

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 período 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

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

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

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

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

La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el período 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.

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

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 período 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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 1o. 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 período del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

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

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

- a) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:
- i) Obligaciones de hacer
 - Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión
 - ii) Obligaciones de no hacer
 - Razón de cobertura de intereses consolidada.
 - Limitaciones en el nivel de endeudamiento
 - Nuevas emisiones de certificados bursátiles
 - Limitaciones respecto de la deuda garantizada
- b) Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:
- i) En el caso de que la Grupo o sus subsidiarias enajene los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún) 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%.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- iv) GICSA se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, Deuda adicional, con excepción de:
- Deuda entre el Grupo y sus subsidiarias o entre éstas
 - Deuda de GICSA contratada para financiar el capital de trabajo y otras necesidades operativas de la Compañía, por un monto total que, en cualquier momento y de manera agregada, no exceda de \$20 millones de dólares.
 - Deuda a cargo de cualquiera de las subsidiarias de GICSA (salvo aquellas propietarias de los Activos Designados) que en ningún caso esté garantizada directa o indirectamente por el Grupo.
 - Obligaciones de cobertura y derivados contratados por GICSA y sus subsidiarias, siempre que sean dentro del curso ordinario de los negocios y no con fines especulativos

El Grupo ha cumplido con estos compromisos financieros.

Estos pasivos se muestran en el estado de situación Financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los CEBURES colocados en 2020 es de 8.28%, para los CEBURES colocados en 2019 es de 11.41%, para los colocados en 2018 es de 8.98%, para los colocados en 2017 de 8.85%, para los colocados en 2016 de 7.59% y por los colocados en 2015 por 9.48%.

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$9,072,683 y \$7,444,025, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El valor a costo amortizado de los CEBURES al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$10,345,124 y \$9,863,508, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2023 y 2022, ascendieron a \$340,511 y \$377,031, respectivamente.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2023 y 2022 ascienden a \$1,145,073 y \$1,355,742, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

(16) Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes-

Los depósitos en garantía por clientes y rentas recibidas en garantía se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2023	2022
Depósitos en garantía por clientes (pasivos por contrato, ver Nota 16)	\$ 303,412	396,845
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento	732,738	681,407
Anticipos para construcción y venta de propiedades (1)	1,218,500	931,000
Premios	61,365	58,329
Anticipos de clientes	76,052	74,003
Total	2,392,067	2,141,584
Menos-porción circulante de premios y rentas	(1,538,321)	(1,350,453)
Porción no circulante	\$ 853,746	791,131

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 incluye anticipos recibidos por Liverpool, para la construcción del desarrollo Metepec por \$831,000 y \$348,000, respectivamente; así como un depósito de seriedad para compra de derechos fideicomisarios por \$387,500 (ver nota 1a) al 31 de diciembre de 2023 y 2022, mismos que serán aplicados como pago de obra y derechos fideicomisarios a la formalización del contrato de inversión conjunta y al 31 de diciembre de 2022 el concepto de anticipos de venta del terreno Aguascalientes por \$195,500.

(17) Partes relacionadas-

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se realizaron como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Ingresos:		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Ingresos por unidades residenciales (Nota 20)	\$ 129,460	8,345
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios:		
Diafimex, S. A. de C. V.	39,953	39,325
AJ Helados, S. A. de C. V.	\$ 7,653	7,236
Gastos:		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Segmail, S. A. de C. V.	\$ 224	188
Servicio de publicidad:		
Diafimex, S. A. de C. V.	\$ 14	10,070

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2023	2022
Por cobrar:		
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V. (2)	\$ 284,456	271,512
León Kamhagi Cababie	145,775	136,644
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. (1)	122,811	85,399
Accionistas	26,144	26,144
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V.	-	80,626
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	55,726	55,029
Azkig Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	53,003	49,335
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 3(3)	-	25,838
Otros	13,020	18,429
Ejecutivos y personal clave (5)	106,138	-
Fideicomiso Banamex F/172594	-	4,068
	\$ 807,073	753,024
Por pagar:		
E Group Holding S.A de C. V.	\$ 126,299	116,949
Accionistas (2)	68	68
Otros	67	67
	\$ 126,434	117,084

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.

Compensación del personal clave

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

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 94,763	77,544

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (5) Al 31 de diciembre de 2023, se efectuó un anticipo al personal clave por \$106,138, mismo que será ratificado o devuelto si durante el ejercicio 2024, se logran ciertas métricas de desempeño.

(18) Administración de riesgos y valores razonables-

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

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

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

Marco de gestión de riesgos:

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

Riesgo Financiero

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

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

Una disminución en el valor de mercado de los activos de Grupo GICSA también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que Grupo GICSA obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que Grupo GICSA proporcione una garantía colateral al pago de sus préstamos.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Análisis de sensibilidad en propiedades de inversión

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

% Variación	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% de incremento	\$ 1,852,285	3.66%
0.25% de disminución	\$ 4,989,379	9.85%

- Riesgo de mercado - Revelaciones cualitativas y cuantitativas

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

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

Clasificación de derivados

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

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

Derivados

El Grupo hasta el 31 de diciembre de 2022, tenía los siguientes instrumentos financieros derivados con jerarquía de valor razonable de Nivel 2:

(Pasivos) / activos no circulantes	2022	
Interest rate swap - activo	\$	879
Total	\$	879

Administración de la reforma de las tasas de interés de referencia y los riesgos asociados**Visión general**

Una reforma fundamental de las tasas de interés de referencia más significativas está en proceso a nivel global, incluyendo el reemplazo de algunas tasas ofrecidas interbancarias (las IBOR) con tasas alternativas casi libres de riesgo (a lo que se denomina la 'Reforma de las IBOR'). El Grupo tiene 2 contratos de deuda denominados en tasa LIBOR por los cuales se están definiendo que tasa ocuparan y que los contratos establecen la utilización de tasas similares, lo cual a la fecha no se ha sido acordado en definitiva con los bancos.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Comité de Administración de Riesgos monitorea y administra la transición del Grupo a las tasas alternativas. El Comité evalúa la medida a la que los contratos hacen referencia a flujos de efectivo de las IBOR, si esos contratos necesitarán ser modificados como consecuencia de la Reforma de las IBOR y cómo administrar la comunicación acerca de la Reforma de las IBOR con las contrapartes. El Comité informa al Dirección del Grupo de manera trimestral y colabora con otras funciones del negocio según sea necesario. Provee informes periódicos a la gerencia del riesgo de tasa de interés y los riesgos que surgen de la Reforma de las IBOR.

Riesgo cambiario

El Grupo está expuesto a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición principalmente con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de los financiamientos contratados en dicha moneda. El Grupo tiene establecidos procedimientos para administrar el riesgo por tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

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

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

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 período de duración de los financiamientos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no tenía contratos de opciones y forwards de moneda extranjera para los próximos 12 meses.

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que Grupo GICSA realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, la moneda funcional de Grupo GICSA, que es el peso mexicano. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de Grupo GICSA, incluyendo 17.22% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 33.87% de su deuda a largo plazo (17.91% y 36.39% respectivamente para 2021), están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de Grupo GICSA considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

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

		Dólares	
		2023	2022
Activos	\$	28,217	15,419
Pasivos		(347,083)	(352,153)
Posición neta corta	\$	(318,866)	(336,734)
		Pesos	
		2023	2022

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Activos	\$	476,684	260,481
Pasivos		(5,863,447)	(5,949,097)
Posición neta corta	\$	(5,386,763)	(5,688,616)

Análisis de sensibilidad al riesgo de tipo de cambio

El Grupo está principalmente expuesto al tipo de cambio de la moneda extranjera USD/peso mexicano. La sensibilidad de los resultados a las variaciones de los tipos de cambio surge principalmente de instrumentos financieros denominados en USD.

		2023	2022
Dólar tipo de cambio aumento 7%	\$	377,074	442,840
Dólar tipo de cambio disminución 7%		(377,074)	(442,840)

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

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y a la fecha de emisión son los que se muestran en la hoja siguiente.

Tipo de cambio		2023	2022	Fecha de emisión
Dólares estadounidenses	\$	16.8935	18.0090	16.6815

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

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

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir el Grupo, actualmente esta se encuentra a razón de 54% variable y 46% fija.

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$55,456 al 31 de diciembre de 2023 (\$38,236 al 31 de diciembre de 2022).

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada en dólares de aproximadamente \$43,572 al 31 de diciembre de 2023 (\$50,545 al 31 de diciembre de 2022).

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Instrumentos utilizados por el Grupo

Hasta el 31 de diciembre de 2022 se tuvieron swaps que cubrían la totalidad de la deuda variable pendiente de pago en pesos. Las tasas de interés fijas de los Swaps oscilaron en 2022 entre el 5.7% y 7.24% y las tasas variables de los préstamos en 2022 se situaron en 2022 entre el 7.08% y 7.85% más una sobretasa que oscila entre el 2% y 3% para préstamos en pesos mexicanos.

Los contratos Swap requieren la liquidación de los intereses netos por cobrar o por pagar 30 y 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en las que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

Sensibilidad sobre la tasa de interés

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

	Impacto a resultados	
	2023	2022
Tasas de interés - aumento en 3%	\$ 863,041	956,499
Tasas de interés - disminución en 3%	(863,041)	(956,499)

— Riesgo de crédito

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

Administración de riesgos de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo. El área de financiamiento evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su situación Financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen límites de crédito individuales con base en las calificaciones internas o externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo de Administración. El cumplimiento de los límites de crédito por parte de los clientes se monitorea regularmente por los jefes administrativos. El Grupo ha adoptado una política de tratar de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Deudores comerciales - Evaluación de pérdidas crediticias esperadas para clientes corporativos

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria.

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 84% por clientes corporativos en 2023 (85% en 2022). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 16% está integrado por clientes no corporativos en 2023 (15% en 2022) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$732,738 y \$681,407, al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, y se registran en la línea "Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes". En caso de existir un impago por alguno de los clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

Deterioro de activos financieros

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

Cuentas por cobrar.

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

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un período de 48 meses antes del 31 de diciembre de 2023, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este período. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

- * Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la Nota 3 (k)i, de la cual el Grupo ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
2023	Circulante				
Corporativo*					
Tasa de pérdida esperada		1%	2%	10%	30%
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	\$	59,625	50,304	41,527	676,540
Provisión de pérdida corporativo		596	1,006	4,153	202,962
No Corporativo					
Tasa de pérdida esperada		10%	25%	50%	80%
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$	15,888	8,663	6,608	117,161
Provisión por pérdida no corporativo		1,589	2,166	3,304	93,728
Total provisión por pérdida	\$	2,185	3,172	7,457	296,690
		Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
2022	Circulante				
Corporativo*					
Tasa de pérdida esperada		1%	2%	10%	30%
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	\$	47,700	39,300	31,700	548,280
Provisión de pérdida corporativo		477	786	3,170	164,484
No Corporativo					
Tasa de pérdida esperada		10%	25%	50%	80%
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$	12,710	6,768	5,044	89,024
Provisión por pérdida no corporativo		1,271	1,692	2,522	71,219
Total provisión por pérdida	\$	1,748	2,478	5,692	235,703

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

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

El Grupo determina el porcentaje de deterioro de cuentas por cobrar basándose en el comportamiento histórico de sus clientes, a los que reconoce como Corporativos y no Corporativos. Los clientes Corporativos son aquellos que históricamente tienen el menor riesgo de crédito por su capacidad de pago y su porcentaje de deterioro va del 1 al 30%, comenzando a partir del siguiente día en que esta se genera. Por otra parte,

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

los clientes no Corporativos son aquellos que se desarrollan principalmente en ámbitos locales, por lo que su riesgo crediticio se considera elevado, y su porcentaje de reserva va desde el 10% hasta el 80% de la cuenta, los porcentajes fueron determinados considerando los factores arriba mencionados. Las cuentas por cobrar con partes relacionadas se consideran de bajo riesgo de crédito.

Inflación

La mayoría de los arrendamientos de Grupo GICSA contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas).

Al 31 de diciembre de 2023, todos los contratos de arrendamiento de Grupo GICSA tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple A", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2023 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 87%.

— Riesgo de liquidez

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

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

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo mantiene depósitos a la vista de \$286,905 y \$606,797, respectivamente, que se espera generen entradas de efectivo para administrar el riesgo de liquidez. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.

La Administración monitorea el movimiento de los pronósticos de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las líneas de crédito no utilizadas) y el efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6) 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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

mantener los planes de financiamiento de deuda

Acuerdos de financiamiento

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo tuvo acceso a una línea de crédito no utilizada al final del período de reporte por un importe de \$94,060.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tuvo acceso a una línea de crédito no utilizada al final del período de reporte por un importe de \$120,907.

Vencimientos de pasivos financieros

Los cuadros que se muestran a continuación analizan los pasivos financieros en Grupos de vencimiento en función de sus vencimientos contractuales para:

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

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

Al 31 de diciembre de 2023

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/pasivo)
Proveedores	\$ 490,545	-	-	-	-	490,545	490,545
Préstamos bancarios	1,267,184	1,255,511	4,298,753	11,588,224	10,035,479	28,445,151	17,119,893
Certificados bursátiles	440,175	503,756	2,269,498	4,302,117	10,134,840	17,650,386	10,461,377
Pasivos por arrendamientos	-	80,511	80,511	165,301	2,316,423	2,642,746	950,659
Partes relacionadas	-	126,434	-	-	-	126,434	126,434
Total	\$ 2,197,904	1,966,212	6,648,762	16,055,642	22,486,742	49,355,262	29,148,908

Al 31 de diciembre de 2022

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/pasivo)
Proveedores	\$ 441,017	-	-	-	-	441,017	441,017
Préstamos bancarios	573,090	616,983	3,338,890	5,555,909	12,650,407	22,735,279	18,569,346
Certificados bursátiles	149,051	170,986	511,597	2,699,389	14,083,900	17,614,923	9,929,080
Pasivos por arrendamientos	-	80,072	83,361	170,889	2,485,245	2,819,567	1,000,620
Partes relacionadas	-	117,084	-	-	-	117,084	117,084
Total	\$ 1,163,158	985,125	3,933,848	8,426,187	29,219,552	43,727,870	30,057,147

Administración de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en
(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 del Grupo son tomadas por el Consejo de Administración a través del Comité Ejecutivo.

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

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

Durante 2023 y 2022, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

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

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

Durante 2023 y 2022, conforme a los objetivos establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50% y se logró mantener la misma calificación crediticia corporativa que en 2021. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra a continuación:

		2023	2022
Deuda total	\$	27,581,270	28,498,426
Total de activos		77,845,040	74,951,590
Razón financiera de apalancamiento		35.43%	38.02%

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Mediciones reconocidas a valor razonable

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

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

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

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

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

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

La siguiente tabla presenta los (activos)/pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Activos (pasivos financieros)	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	2023	2022		
Swaps de tasa interés forward	\$ -	\$ 4,165	Activos (netos) Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del período del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

El valor razonable de los instrumentos financieros, negociados en mercados activos, está basado en precios de mercado cotizados a la fecha de cierre de los estados de situación financiera consolidados. Un mercado es considerado activo si los precios de cotización están clara y regularmente disponibles a través de una bolsa de valores, comerciante, corredor, grupo de industria, servicios de fijación de precios, o agencia reguladora, y esos precios reflejan actual y regularmente las transacciones de mercado en condiciones de independencia. El precio de cotización usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de oferta corriente.

(19) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2023, el capital contable del Grupo se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

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

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

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

- Promover niveles de bursatilidad adecuados que permitan la negociación activa y dinámica de los títulos del Grupo listados en la Bolsa Mexicana de Valores.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- Fomentar la estabilidad de las acciones representativas del capital del Grupo ante entornos de alta volatilidad.
- Evitar ataques especulativos y en particular para el Grupo no alentar o participar de forma alguna en la especulación sobre el precio de los títulos del Grupo.
- Utilizar los recursos asignados y autorizados bajo el mejor interés del Grupo evitando al máximo las pérdidas por operación del fondo.

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

	Número de acciones	Importe recompra de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(33,068)	(282,452)

Consideraciones generales sobre el capital contable.

- a. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.
- b. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

		31 de diciembre de	
		2023	2022
Cuenta de capital de aportación	\$	15,581,377	14,887,614
Cuenta de utilidad fiscal neta		1,313,740	1,252,832

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(20) Ingresos-*(a) Flujos de ingresos y segregación de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:*

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

Momento del reconocimiento de ingresos:	2023					
	Arrendamiento y premios	Ingreso por mantenimiento y publicidad	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales
En un punto en el tiempo	\$ -	-	-	-	-	370,536
A través del tiempo	3,341,050	615,458	459,829	15,286	4,965	203,882
	\$ 3,341,050	615,458	459,829	15,286	4,965	574,418

Momento del reconocimiento de ingresos:	2022					
	Arrendamiento y premios	Ingreso por mantenimiento y publicidad	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales
En un punto en el tiempo	\$ -	-	-	-	-	500,789
A través del tiempo	2,944,668	564,579	396,961	13,074	8,597	411,668
	\$ 2,944,668	564,579	396,961	13,074	8,597	912,457

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

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

	2023	2022
Menor de 1 año	\$ 3,314,391	3,215,032
Mayor de 1 año y menos de 3	4,362,060	4,094,570
Mayor de 3 y menos de 5 años	3,041,025	3,068,119

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 88% y 89% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 72% y 90%, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2023 y 2022, cuenta con una ocupación promedio por año del 87% y 86%, respectivamente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(b) Saldos de contrato

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

	Notas	2023	2022
Cuentas por cobrar a clientes	\$	962,255	921,600

(c) Ingresos por ventas de unidades inmobiliarias

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos y costos se reconocieron como sigue:

		2023	2022
Costos de unidades residenciales	\$	634,230	901,598
(Pérdida) utilidad estimada		(59,812)	10,859
Ingresos reconocidos		574,418	912,457
Anticipos de unidades residenciales		(574,418)	(912,457)
Activos del contrato	\$	-	-

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

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

Los pasivos del contrato se relacionan básicamente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes venta del desarrollo inmobiliario.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2023	2022
Pasivo por contrato (Nota 16)	\$ 303,412	396,845
(21) Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza-		
Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:		
	2023	2022
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 4,819	8,372
Costo de venta de inmuebles	634,230	901,598
Total costos	\$ 639,049	909,970
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 6,011	6,738
Mantenimiento	-	31
Total gastos por operación de inmuebles	\$ 6,011	6,769
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 480,792	400,118
Electricidad	194,912	160,715
Predial	116,478	123,947
Mantenimiento	107,833	94,957
Seguros	70,092	47,128
Seguridad	52,041	48,766
Limpieza	46,580	34,762
Agua	30,011	35,074
Publicidad	17,836	21,821
Total gastos por operación de inmuebles propios	\$ 1,116,575	967,288
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 261,715	250,936
Seguridad	346	173
Limpieza	201	197
Mantenimiento	191	221
Total gastos por servicios de administración	\$ 262,453	251,527
Depreciaciones	\$ 71,310	75,623
Amortizaciones	30,694	43,393
Total depreciaciones y amortizaciones	\$ 102,004	119,016
Total pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar	\$ 63,883	(7,939)

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2023	2022
Otros gastos	\$ 135,465	156,654
Pérdida por venta de propiedades de inversión	-	275,914
Total otros gastos	\$ 135,465	432,568
Total de gastos	\$ 1,686,391	1,769,229
Total de costos y gastos	\$ 2,325,440	2,679,199

(22) Arrendamientos-**A) Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)**

El Grupo tiene contratos de arrendamiento de 3 terrenos al 31 de diciembre de 2023. Estos contratos tienen diferentes períodos de vencimiento: desde 33 a 40 años.

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

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

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

i. Activos por derecho de uso.

	Terrenos	
Saldo al 1o. de enero de 2022	\$	876,471
Cargo por depreciación del año		(19,214)
Traspasso a propiedades de inversión (Masaryk 169)		(195,702)
Saldo al 1o. de enero de 2023		661,555
Cargo por depreciación del año		(19,213)
Saldo al 31 de diciembre 2023	\$	642,342

ii. Importes reconocidos en resultados

	2023	2022
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 84,135	86,489
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor	(6,632)	(6,532)

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

Terrenos	2023	2022
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$ 79,725	79,452

iv. Opciones de ampliación

Los contratos de arrendamiento contienen opciones de ampliación ejercibles por el Grupo hasta un año antes del término del período no cancelable del contrato. Cuando es practicable, el grupo busca incluir opciones de ampliación en los arrendamientos nuevos a fin de proporcionar flexibilidad operacional. Las opciones de ampliación mantenidas son ejercibles solo por el Grupo y no por los arrendadores. El Grupo evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza las opciones de ampliación. El grupo reevalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de ampliación si existe un suceso significativo un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

B) Arrendamientos como arrendador

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

C) Acreedores por contrato de arrendamiento

Saldo inicial al 1o. de enero de 2023	\$	984,067
Pagos de deuda		(79,725)
Fluctuación cambiaria		(37,818)
Intereses devengados		84,135
Saldo final al 31 de diciembre de 2023		950,659
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(80,511)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	\$	870,148
Saldo inicial al 1o. de enero de 2022	\$	999,799
Pagos de deuda		(79,454)
Fluctuación cambiaria		(22,767)
Intereses devengados		86,489
Saldo final al 31 de diciembre de 2022		984,067
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(80,072)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	\$	903,995

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

Año		Monto
2024	\$	80,511
2025		80,511
2026		81,924
2027		83,377
2028 en adelante		2,316,423
Total	\$	2,642,746

(23) Ingresos y (costos) financieros-

	2023	2022
Ingresos financieros:		
Beneficio por amortización anticipada de bono preferente	\$ -	348,303
Ingresos por interés de depósitos bancarios	143,837	232,096
Ganancia en cambios	854,449	343,630
Ingresos financieros	998,286	924,029
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios ⁽¹⁾	(2,911,696)	(3,103,912)
Efecto de valuación de instrumentos	(4,165)	33,141
Gastos financieros	(2,915,861)	(3,070,771)
Gastos financieros netos	\$ (1,917,575)	(2,146,742)

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 se capitalizaron intereses por \$141,657 en propiedades de inversión y \$250,869 (\$81,074 en propiedades de inversión y \$169,795, en inventarios inmobiliarios), respectivamente. Notas 9 y 8.

⁽²⁾ La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2023, proveniente de préstamos identificables de la propiedad Outlet Rivera Maya (ORM), corresponde al 100% del préstamo con Banco Nacional del Comercio Exterior y por préstamos generales al 31 de diciembre de 2022 fue de 8.43%.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Durante los primeros meses de 2022, como parte de los acuerdos con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, el Consejo de Administración aprobó poner a la venta los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y la Isla Acapulco, como garantía de pago. Consecuentemente, a partir del año 2022, cesará la capitalización de los intereses en estos proyectos.

(24) Impuesto a la utilidad-

Impuesto a la utilidad:

El gasto por impuesto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integra como se muestra a continuación:

	2023	2022
ISR Sobre la base fiscal	\$ 162,717	140,503
ISR Diferido	961,644	104,891
	\$ 1,124,361	245,394

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

	2023	2022
Gasto "esperado"	\$ 966,733	248,086
(Reducción) incremento resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	93,642	(64,048)
Gastos no deducibles	77,690	46,906
Método de participación de asociadas y subsidiarias y otros	(13,704)	14,450
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 1,124,361	245,394

Movimientos de las diferencias temporales durante el año que originan porciones significativas de los activos y pasivos por impuestos diferidos son los que se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2023	Reconocimiento en resultados	2022
Activos diferidos:			
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	\$ 391,533	148,174	243,359
Derechos de uso de arrendamiento, neto	30,182	2,305	27,877
Inmuebles maquinaria y equipo	27,757	5,016	22,741
Pérdidas fiscales por amortizar e intereses no deducibles	2,101,559	(227,411)	2,328,970
Activos diferidos	2,551,031	(71,916)	2,622,947
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(10,685,116)	(1,087,770)	(9,597,346)
Pagos anticipados	(201,941)	198,042	(399,983)
Pasivo diferido	(10,887,057)	(889,728)	(9,997,329)
Pasivos diferidos, netos	\$ (8,336,026)	(961,644)	(7,374,382)

	2022	Reconocimiento en resultados	2021
Activos diferidos:			
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	\$ 243,359	(432,497)	675,856
Derechos de uso de arrendamiento, neto	27,877	(1,673)	29,550
Inmuebles maquinaria y equipo	22,741	23,828	(1,087)
Pérdidas fiscales por amortizar e intereses no deducibles	2,328,970	(124,289)	2,453,259
Activos diferidos	2,622,947	(534,631)	3,157,578
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(9,597,346)	552,877	(10,150,223)
Pagos anticipados	(399,983)	(123,137)	(276,846)
Pasivo diferido	(9,997,329)	429,740	(10,427,069)
Pasivos diferidos, netos	\$ (7,374,382)	(104,891)	(7,269,491)

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$4,979,797 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2015	\$ 900	2026
2016	33,013	2027
2017	155,746	2028
2018	460,733	2029
2019	968,150	2030
2020	381,269	2031
2021	922,689	2032
2022	628,342	2033
2023	1,428,955	2034
Total	\$ 4,979,797	

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene intereses no deducibles consolidadas acumuladas por un importe de 2,025,395 cuyo derecho a ser amortizadas caduca en 10 años.

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

El Grupo considera que la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos y los ingresos futuros proyectados serán gravables al realizar esta evaluación. Por lo tanto, no considera una reserva para activos diferidos al 31 de diciembre de 2023.

- a) El ISR por pagar a largo plazo proviene de la aportación de propiedades de inversión a Fibra Uno. La materialización de este impuesto se da cuando las propiedades son vendidas a un tercero o cuando se enajenan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. Durante 2022, el Grupo efectuó un pago de \$47,287, derivado una solicitud de ajuste de este pasivo por parte del SAT.

Pasivos fiscales inciertos

- b) El Grupo no ha reconocido un pasivo por impuestos diferidos relativo a las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, reconocidas por el método de participación, en años anteriores, ya que actualmente no espera que esas utilidades no distribuidas se reviertan y sean gravables en el futuro cercano. Este pasivo diferido se reconocerá cuando el Grupo estime que recibirá dichas utilidades no distribuidas y sean gravables.

El Grupo considera que sus provisiones para pasivos fiscales son adecuadas para todos los años fiscales abiertos con base en su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de las leyes fiscales y la experiencia previa.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(25) Utilidad básica y diluida-

A continuación se muestra la determinación de la utilidad por acción básica y diluida: Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	Año que termino el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 1,641,325	183,121
Promedio ponderado de acciones en circulación	1,500,123	1,500,123
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	1,094	122

(26) Contingencias y compromisos-

Contingencias:

- a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.
- b) Con fecha 6 de septiembre de 2019, mediante oficio número 500-71-2019-59164 de fecha 2 de septiembre de 2019, expedido por la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal del Distrito Federal "1" con sede en la Ciudad de México, se dio inicio a una visita domiciliaria con objeto de verificar el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Subsidiaria Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado y como retenedor en materia de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado por lo que hace al ejercicio fiscal de 2017.

Con fecha 11 de noviembre de 2022 se notificó a la compañía el oficio número 500-71-06-02-03-2022-64608 de fecha 4 de noviembre de 2022 la determinación de un crédito fiscal a la subsidiaria por \$480,175, por concepto de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado, actualización, recargos y multas, así como un reparto adicional de utilidades en cantidad de \$40,261, por el período comprendido del 1o. de enero al 31 de diciembre de 2017.

La subsidiaria Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. interpuso recurso de revocación en contra de la resolución contenida en dicho oficio, mismo que a la fecha de presentación de los estados financieros se encuentra pendiente de resolución por parte de la autoridad competente, el proceso legal mencionado no requiere garantizar el interés fiscal reclamado, hasta en tanto dicho medio de defensa sea resuelto, en definitiva.

La Administración de la Compañía estima que existen diferentes procesos legales de defensa en caso de que la revocación mencionada sea desfavorable como lo son 1) La interposición de un juicio contencioso administrativo de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, lo que llevaría a garantizar el interés fiscal de lo reclamado mediante alguna de las modalidades que contempla el artículo 141 del Código Fiscal de la Federación; y 2) Interponer una demanda de amparo directo ante los Tribunales Colegiados de Circuito.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La Administración de la Compañía estima como remoto e indeterminable el monto que deberá de cubrir en caso de que la resolución al recurso mencionado le fuera parcial o totalmente desfavorable, por lo que la Compañía considera que no es necesario efectuar provisión, a la fecha de presentación de estados financieros. Y continuará evaluando en cada etapa en caso de que las resoluciones le resulten desfavorables, los montos máximos que considere deberían de cubrir.

- c) El 9 de junio de 2023 se notificó a Consticorp, S. A. P. I. de C. V. (principal demandada), Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., Bundeve Controladora, S. A. P. I. de C. V. y Cabi Servicios, S. A. de C. V., la demanda oral mercantil interpuesta en su contra por Inmuebles Ardoma, S. A. de C. V. y Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple; misma que se tramitó ante el Juzgado Trigésimo Segundo de lo Civil de Proceso Oral del Poder Judicial de la Ciudad de México, bajo el expediente número 233/2023.

El 13 de julio de 2023 tuvo lugar la audiencia preliminar, mediante la cual se emitió auto admisorio de pruebas, las cuales se desahogaron el 27 de septiembre de 2023 durante la audiencia de Juicio.

El 8 de noviembre de 2023 se dictó sentencia definitiva en primera instancia, misma que al no ser acorde a los intereses del Grupo, fue impugnada mediante amparo directo presentado el 28 de noviembre de 2023, juicio de amparo tramitado ante el Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, y que fuera resuelto mediante resolución emitida el pasado 8 de marzo de 2024.

En ese orden de ideas, el 1o. de abril de 2024, el Grupo interpuso un amparo en revisión en contra de la resolución del referido 8 de marzo, que será tramitado ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

- d) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.
- e) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

(27) Eventos subsecuentes-

El 24 de enero del 2024, se obtuvo un crédito con MetLife México, por un monto de \$1,930,000, el cual genera intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE 28 días más 2.25%, este contrato tiene vencimiento el 1o. de febrero del 2029. Los recursos de este crédito se utilizaron para la liquidación del crédito bancario con HSBC México.

