

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

(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 2025 y 2024:	
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 89



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 2025 y 2024, los estados consolidados de resultados, 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 2025 y 2024, 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 el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a auditorías de los estados financieros consolidados de entidades de interés público en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

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



Valuación de las propiedades de inversión (\$64,335,886)

Ver nota 10 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión representan el 83% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

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

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- 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.
- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación:
 - Comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.
 - Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento 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.



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 2025 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.



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.
- Planeamos y llevamos a cabo la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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





Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros 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 black ink, appearing to read 'C. Villalobos', written over a horizontal line.

C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.



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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2025	2024	Pasivo y capital contable	Nota	2025	2024
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 207,720	400,806	Porciones circulantes de:			
Efectivo restringido	7	224,159	115,797	Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	14	\$ 2,841,024	1,121,849
Cuentas y documentos por cobrar, neto	8	1,033,974	923,868	Porción circulante de certificados bursátiles	15	18,783	12,937
Inventarios inmobiliarios	9	1,408	614,240	Porción circulante por arrendamiento	22	72,898	74,034
Impuestos por recuperar, principalmente IVA		2,439,827	2,430,877	Porción circulante de depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	16	1,077,297	1,284,053
Pagos anticipados y anticipos para desarrollo de proyectos		305,241	178,542	Proveedores		457,094	542,293
Partes relacionadas	17	1,067,522	720,212	Provisiones		248,982	748,973
Activo disponible para su venta	10	<u>2,798,257</u>	-	Partes relacionadas	17	144,661	129,225
				Impuestos por pagar, principalmente IVA		<u>1,965,749</u>	<u>1,848,103</u>
Total activo circulante		8,078,108	5,384,342	Total del pasivo circulante		<u>6,826,488</u>	<u>5,761,467</u>
Activo no circulante:				Pasivo no circulante:			
Efectivo restringido	7	267,874	373,732	Préstamos bancarios a largo plazo	14	16,889,182	20,162,049
Propiedades de inversión	10	64,335,886	66,850,159	Certificados bursátiles a largo plazo	15	2,665,161	3,432,700
Mobiliario, equipos y transporte, neto	11	343,816	431,532	Provisión de beneficios a los empleados		64,803	57,789
Inversiones en asociada y negocio conjunto	12	665,713	663,342	Pasivos por arrendamientos a largo plazo	22	978,786	797,951
Impuestos a la utilidad diferidos	24	2,793,084	2,855,910	Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	16	638,220	809,363
Derechos de uso de terrenos	22	697,437	499,559	Impuestos a la utilidad causados a largo plazo		509,208	509,208
Pagos anticipados y otros activos		<u>61,263</u>	<u>197,210</u>	Impuestos a la utilidad diferidos	24	<u>12,039,426</u>	<u>11,483,758</u>
Total activo no circulante		69,165,073	71,871,444	Total del pasivo no circulante		<u>33,784,786</u>	<u>37,252,818</u>
				Total del pasivo		<u>40,611,274</u>	<u>43,014,285</u>
				Capital contable			
				Capital social	19	636,605	636,605
				Recompra de acciones	19	(282,452)	(282,452)
				Prima en suscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
				Utilidades acumuladas		<u>20,049,303</u>	<u>18,594,056</u>
				Capital contable - Participación controladora		29,999,123	28,543,876
				Participación no controladora	13	<u>6,632,784</u>	<u>5,697,625</u>
				Total del capital contable		<u>36,631,907</u>	<u>34,241,501</u>
Total activo		\$ <u>77,243,181</u>	<u>77,255,786</u>	Total del pasivo y capital contable		\$ <u>77,243,181</u>	<u>77,255,786</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por:			
Arrendamiento y premios, neto	20	\$ 4,054,782	3,657,241
Mantenimiento y publicidad, neto	20	721,245	656,579
Servicios de inmuebles propios e inmobiliarios	20	590,053	541,855
		<u>5,366,080</u>	<u>4,855,675</u>
Ejecución de obra terceros	20	62,104	71,855
Ingresos por venta de unidades residenciales	20	555,662	579,694
		<u>617,766</u>	<u>651,549</u>
Otros ingresos		<u>1,264,511</u>	<u>966,137</u>
Total de ingresos		<u>7,248,357</u>	<u>6,473,361</u>
Costos por:			
Obra de terceros	21	(31,712)	(76,737)
Venta de unidades residenciales	21	(614,260)	(538,725)
Total de costos		<u>(645,972)</u>	<u>(615,462)</u>
Gastos por:			
Operación de inmuebles	21	(1,635,375)	(1,277,856)
Servicios administrativos	21	(297,224)	(270,816)
Amortización y depreciación	21	(147,643)	(127,848)
Otros gastos	21	(1,872,233)	(450,607)
Total de gastos		<u>(3,952,475)</u>	<u>(2,127,127)</u>
Total de costos y gastos		<u>(4,598,447)</u>	<u>(2,742,589)</u>
Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas		2,649,910	3,730,772
Variación neta, por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	10	1,662,422	1,616,613
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos contabilizados bajo el método de participación	12	54,308	57,295
Utilidad de operación		4,366,640	5,404,680
Ingresos financieros	23	223,500	112,206
Gastos financieros	23	(1,886,149)	(4,185,379)
Costos financieros, neto		<u>(1,662,649)</u>	<u>(4,073,173)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,703,991	1,331,507
Impuestos a la utilidad	24	(776,291)	(356,510)
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 1,927,700</u>	<u>974,997</u>
Utilidad neta consolidada del período atribuible a:			
Participación controladora	\$	1,455,247	795,425
Participación no controladora		472,453	179,572
		<u>1,927,700</u>	<u>974,997</u>
Utilidad por acción básica y diluida	25	\$ 0.970	0.530

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados.



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 2025 y 2024

(Miles de pesos)

	<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 2024	\$ 636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,231,732	32,980,183
Aportación en fideicomisos	-	-	-	-	-	459,321	459,321
Decreto de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	(173,000)	(173,000)
Total de transacciones entre accionistas	636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,518,053	33,266,504
Utilidad neta del año	-	-	-	795,425	795,425	179,572	974,997
Saldo al 31 de diciembre 2024	636,605	(282,452)	9,595,667	18,594,056	28,543,876	5,697,625	34,241,501
Remediación de participación no controladora de obligaciones preferentes (nota 13)	-	-	-	-	-	462,706	462,706
Utilidad neta del año	-	-	-	1,455,247	1,455,247	472,453	1,927,700
Saldo al 31 de diciembre 2025	\$ <u>636,605</u>	<u>(282,452)</u>	<u>9,595,667</u>	<u>20,049,303</u>	<u>29,999,123</u>	<u>6,632,784</u>	<u>36,631,907</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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,703,991	1,331,507
Ajustes por:		
Nivelación de ingresos por activos de contrato por rentas	-	53,597
Ganancia por valuación en propiedades de inversión y derechos de uso	(1,662,422)	(1,616,613)
Remediación de obligaciones preferentes	318,004	-
Depreciación	147,643	74,147
Costo neto del período por beneficios a los empleados	7,014	19,343
Participación en los resultados de compañía asociada y negocio conjunto	(54,308)	(57,295)
Utilidad por liquidación y pago anticipado de certificados bursátiles	(145,343)	(265,331)
Pérdida por terminación anticipada de derechos de uso por arrendamiento	-	6,870
(Utilidad) pérdida por venta de mobiliario y equipo	(13,859)	17,377
Pérdida por venta de propiedad de inversión	442,424	-
Amortización de premios	(22,761)	(5,824)
(Utilidad) pérdida en cambios no realizada	(785,565)	966,062
Intereses ganados	(90,167)	(112,206)
Gastos por intereses	2,495,790	3,133,206
Pérdida por venta de inversión en asociada	113,613	-
Subtotal	<u>3,454,054</u>	<u>3,544,840</u>
Cuentas y documentos por cobrar neto	(110,106)	(222,950)
Impuestos por recuperar	(28,633)	(39,060)
Impuestos por pagar	81,539	59,723
Inventarios inmobiliarios	612,832	(506,143)
Anticipos para desarrollo de proyectos	9,248	160,272
Proveedores	77,937	51,748
Provisiones	(499,991)	748,973
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	<u>(355,138)</u>	<u>94,673</u>
Efectivo generado por actividades de operación	3,241,742	3,892,076
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(102,009)</u>	<u>(68,466)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	3,139,733	3,823,610
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(361,913)	(109,469)
Préstamos cobrados de partes relacionadas	55,672	23,519
Intereses cobrados	61,555	112,206
Adquisiciones de construcciones en proceso de propiedades de inversión y anticipos para desarrollo de proyectos	(634,688)	(1,519,667)
Adiciones de mobiliario, equipos y transporte	(9,049)	(23,231)
Ingresos por ventas de activo fijo	60,360	3,993
Remanentes distribuidos de fideicomiso	48,324	37,592
Anticipo de seguros	-	(97,014)
Ingreso por venta de propiedad de inversión	1,075,445	-
Ingreso por venta de inversión en asociada	100,000	-
Aportación en asociada	<u>(10,000)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado (recibido) por actividades de inversión	385,706	(1,572,071)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos bancarios	312,947	5,488,470
Préstamos de partes relacionadas	2,979	-
Pagos de préstamos bancarios y certificados bursátiles	(1,549,208)	(5,440,912)
Intereses pagados de préstamos bancarios	(2,221,553)	(1,989,282)
Intereses y gastos de disposición pagados de certificados bursátiles	(168,708)	(502,743)
Pagos de pasivos por arrendamiento	(76,645)	(51,318)
Efectivo restringido	(2,504)	178,200
Inversión en acciones de partes relacionadas	-	(13,613)
Obtención de préstamos con partes relacionadas	-	2,602
Aportación del interés no controlador	<u>-</u>	<u>71,821</u>
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	<u>(3,702,692)</u>	<u>(2,256,775)</u>
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo	(177,253)	(5,236)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo	(15,833)	12,865
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>400,806</u>	<u>393,177</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	\$ <u>207,720</u>	<u>400,806</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

(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 consolidados de resultados por naturaleza, 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 2025 el Grupo realizó o fue afectado por las siguientes operaciones:

- i. El 15 de diciembre de 2025 el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión No. F/3632. formalizó el convenio modificatorio al contrato de crédito simple con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. Los principales cambios son:

- La ampliación del vencimiento del crédito a diciembre 2040.
- Cambio en el calendario de pagos.
- Sustitución de la tasa TIIE 91 por una TIIE 28.
- Eliminación del periodo de gracia para amortización de capital.

- ii. En septiembre de 2025, Outlet León transfirió a Perinorte sus derechos y obligaciones como fideicomisario dentro del Fideicomiso CIB/4314, por un monto total de \$245,000. La operación se compuso de dos partes: (i) la cesión de derechos fideicomisarios por \$145,000 y (ii) la venta del proyecto arquitectónico y planos correspondientes por \$100,000.

El 19 de abril de 2024, Cabi Outlet León, S. A. P. I. de C. V. ("Outlet León"), subsidiaria de GICSA, y Constructora Inmobiliaria Perinorte, S.A. de C.V. ("Perinorte"), subsidiaria de El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V., celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable de actividad empresarial con CIBANCO, Sociedad de Banca Múltiple, en su calidad de fiduciario. Este fideicomiso, identificado con el número CIB/4314, tiene como propósito el desarrollo del proyecto comercial Galerías Cancún, ubicado en el municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

- iii. En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, 17 y 19 celebrada el 18 de agosto de 2025, se resolvió:

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) Aprobar la modificación a la tasa de interés que será del 14% anual pagadera de la siguiente forma:
 - (i) el 11% se capitalizara y (ii) el 3% se pagara en efectivo, no obstante, lo anterior, en caso de que la Compañía opten por el pago totalmente en efectivo de los intereses para cualquier periodo de interés, la tasa de interés bruto anual será pagara como sigue:
 - a) Del mes 1 al mes 12 será del 5.75%
 - b) Del mes 13 al mes 18 será del 7%
 - c) Del mes 19 al mes 24 será del 8%
 - d) Del mes 25 a la fecha de vencimiento será del 10%
 - (2) Que, en caso de una amortización anticipada, ya sea de manera total o parcial de los Certificados Bursátiles, se aplicaran factores para determinar el pago del principal e interés definitivo.
 - a) Del mes 0 al mes 12 será del 0.75
 - b) Del mes 13 al mes 18 será del .80
 - c) Del mes 18 al mes 24 será del .85
 - d) Del mes 25 a la fecha de vencimiento será del 1
 - (3) Modificar la periodicidad de pago de intereses a 91 días, excepto el último periodo de intereses.
 - (4) Homologar la fecha de vencimiento de los tres certificados bursátiles al 1 de diciembre de 2027.
 - (5) Constituir una prenda sobre las acciones de Cabi Riviera Maya, S. A. P. I. de C. V.
 - (6) En caso de quedar cualquier porción insoluble al finalizar el mes 18 a partir de fecha de la asamblea, se constituirá, dentro de los 6 meses siguientes a partir de esa fecha, un fideicomiso de garantía al cual se aportarán diversos derechos que la Emisora tenga sobre los Activos Designados.
- iv. El 6 de febrero de 2025, la subsidiaria Explanada Culiacán, S. A. P. I. de C. V. llevó a cabo una reestructuración del vencimiento de los saldos pendientes de sus créditos con Banco BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- Como resultado de esta reestructuración, la fecha de vencimiento original se extendió un año quedando en 2029.
- v. El 03 de octubre 2025 se celebró la compraventa para adquirir la totalidad con reserva de titularidad de derechos del contrato de Fideicomiso de administración y traslativo de dominio con derecho de reversión F/2198 respecto del "Condominio Centro Comercial Paseo Coapa", mediante el cual la Compañía recibirá una contraprestación de \$800 millones, pagadera en dos exhibiciones durante los siguientes meses. Una vez que la compradora termine de pagar el precio por la compraventa de los derechos adquiridos entonces la Compradora adquirirá todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a los derechos adquiridos, incluyendo el derecho de reversión respecto del patrimonio del Fideicomiso.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- vi. El 24 de octubre de 2025 se celebró un contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva para vender los derechos de copropiedad del proyecto Paseo Metepec II mediante el cual la Compañía recibirá una contraprestación de \$1,938 millones neta de costos y gastos. La condición suspensiva se extingue una vez que se obtenga la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio respecto de las operaciones del contrato.
- vii. El 24 de octubre de 2025 se celebró la compraventa de la unidad condominal del terreno residencial 01 en Cancún, mediante el cual la Compañía recibió una contraprestación de \$130 millones.
- viii. Conforme a los acuerdos adoptados por las asambleas de tenedores de los certificados bursátiles del 23 de marzo de 2022, se permite a la compañía vender ciertos activos designados que se describen en los incisos v, vi y vii, los recursos netos de las ventas se destinaron para la liquidación anticipada de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

(b) Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo realizó o fue afectado por las siguientes operaciones:

- i. El 7 de octubre de 2024 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles con clave de pizarra "GICSA 18U", en la cual se aprobó la amortización anticipada de 3,250,000 títulos en circulación, el 9 de diciembre de 2024 se formalizó un crédito simple con Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por \$3,000,000, con una tasa de interés fija anual del 11.81% con vencimiento el 30 de noviembre de 2040. Los recursos obtenidos fueron destinados al pago de los certificados por un monto total de \$2,765,597, lo que permitió la liberación de las garantías asociadas a la emisión, que consistían en el activo en proceso de terminación del proyecto residencial Cero5Cien.
- ii. En virtud de los acuerdos adoptados en la asamblea del 7 de octubre de 2024 con los tenedores de los certificados bursátiles "GICSA 16U", el 18 de diciembre de 2024, D.I. Metropolitano, S. A. P. I. de C. V. ("DIM") y Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, en su calidad de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles "GICSA 18U", acordaron modificar y reexpresar el Contrato de Fideicomiso F/3766 para liberar el pago de los certificados bursátiles, a cambio de las 38 unidades disponibles del proyecto residencial Cero5Cien, ubicado en Avenida Loma de la Palma 18, Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, así como de los bienes y activos relacionados con dicho proyecto.
- iii. El 26 de noviembre de 2024 se formalizó el convenio de inversión y asociación del Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 ("Fideicomiso"), para la administración y comercialización del Centro Comercial Galerías Metepec II ("Galerías Metepec II"). Este acuerdo fue firmado entre Cabi Metepec, S. A. P. I. de C. V. ("Cabi Metepec"), Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S. A. de C. V. ("Liverpool") y Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. ("Chac Mool"). Como parte de la formalización, se establecieron los siguientes acuerdos:
 - 1) Cabi Metepec actúa como fideicomitente y fideicomisario, lo que significa que tiene el 50% de los derechos sobre el fideicomiso. Además, recibe el 50% de los beneficios provenientes de cualquier bien, activo, derecho o ingreso que adquiera el Fideicomiso. Esto incluye, por ejemplo, los beneficios obtenidos de la explotación de los inmuebles y el centro comercial, ya sea por su uso, arrendamiento, venta u otras fuentes de ingreso.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 2) Liverpool actúa como fideicomitente y fideicomisario, y posee el 16.794% de los derechos fideicomisarios, estos derechos fueron adquiridos a través de la venta de su participación de Cabi Metepec y Chac Mool lo cual genero un ingreso de \$459,955. Esto le otorga una propiedad proporcional sobre los inmuebles y el centro comercial, así como una participación proporcional en los bienes, activos, derechos e ingresos del fideicomiso. Una vez obtenida la autorización regulatoria, Liverpool adquirirá el 33.206% de los derechos fideicomisarios mediante cesión. De este modo, pasará a ser propietario del 50% de los inmuebles y del centro comercial, y a recibir el 50% de los derechos e ingresos derivados de su explotación.
- 3) Chac Mool actúa como fideicomitente y fideicomisario, con una participación del 33.206% de los derechos fideicomisarios en una primera etapa. Sin embargo, una vez obtenida la autorización regulatoria y realizada la cesión de derechos fideicomisarios, Chac Mool dejará de formar parte del fideicomiso.
- 4) CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, actuará como Fiduciario y se compromete a cumplir con los fines establecidos en el Fideicomiso, de acuerdo con los términos del convenio.

El Centro Comercial inicio operaciones en diciembre 2024.

(2) Bases de preparación-**a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados han sido preparados conforme a las Normas de Contabilidad (NIIF). La designación "NIIF" 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 17 de abril de 2026, Abraham Cababie Daniel, Director General y Diódoro Batalla Palacios, Director General Adjunto de Administración y Finanzas, quienes tienen poder legal para autorizarlos, autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

b) Moneda funcional y de presentación

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

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a NIIF 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 3(a). Consolidación: determinación de si el Grupo tiene control de facto sobre una participada; y
 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 12. Inversiones contabilizadas usando el método de participación: determinación de si el Grupo tiene influencia significativa sobre una participada.
- Nota 22. Plazo del arrendamiento: si el Grupo está razonablemente seguro de que ejercerá opciones de ampliación.

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(f). Vidas útiles, valores residuales y método de depreciación de mobiliario y transporte, neto;
 Nota 3(g). Determinación del valor razonable de propiedades de inversión con base en datos de entrada no observables significativos;
- Nota 3(m). Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves;
 Nota 3(r). Reconocimiento de activos por impuestos diferidos, disponibilidad de futuras utilidades contra las que pueden utilizarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;
- Nota 3(t). Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: estimación de los rendimientos esperados;
- 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;
- Nota 24(b). Pasivos fiscales inciertos;
- Nota 26. Compromisos y pasivos contingentes. Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: supuestos clave sobre la probabilidad y magnitud de una salida de recursos.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 General Adjunto 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.

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

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

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(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.

(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.

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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

v) Combinaciones de negocios-

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

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

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

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

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

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

(Continúa)



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

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 14). 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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), 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:

- a) 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
- b) 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:

- a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra de dos formas (i) flujos de efectivo contractuales y (ii) vendiendo los activos financieros; y
- b) 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

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;

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura, en específicos para coberturas de flujo de efectivo, los montos eficaces del derivado se alojan temporalmente en el patrimonio en vez de afectar directamente los resultados del periodo.
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

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica a valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación si por su naturaleza se miden a valor razonable con cambios en resultados, como los derivados, o es designados como tal en el reconocimiento inicial, para reducir la asimetría contable, 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.

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 la que 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 nuevas condiciones 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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

vi. Instrumentos financieros derivados-

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, a menos que sean designados formalmente en relaciones de cobertura contable de flujo de efectivo.

(e) Inventarios inmobiliarios-

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

La administración del Grupo realiza proyecciones mediante las cuales estima 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 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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 del 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 a continuación:

	Vida útil años
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

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.

(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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

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

Cancelación-

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes personas físicas, 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 personas morales, 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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

ii. Instrumentos financieros valuados a costo amortizado-

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

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

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

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

Activos no financieros-

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

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

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

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

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

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

(l) 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.

(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.

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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

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

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

iii. Beneficios por terminación-

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

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

(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 período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 período a cambio de una contraprestación.

i. Como arrendatario

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

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

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de los activos. 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;

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 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.

El Grupo presenta activos por derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedades de inversión en 'derechos de uso' y pasivos por 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 computo. El Gruporeconoce 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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 22). 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.

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

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales 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 temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Las ganancias fiscales futuras se determinan con base en la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Si el importe de las diferencias temporales causadas es insuficiente para reconocer un activo por impuesto diferido, entonces se consideran las ganancias fiscales futuras ajustadas por las reversiones de las diferencias temporales causadas, con base en los planes de negocios de las subsidiarias individuales del Grupo. Los activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de presentación y se reducen en la medida que deja de ser probable que se realice el beneficio fiscal correspondiente; esas reducciones se reversan cuando la probabilidad de ganancias fiscales futuras mejora.

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

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen a las diferencias temporales en el período en el que se revertan 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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(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 reemiten, 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.

(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.

(Continúa)



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

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
Ingresos reconocidos sobre el tiempo:		
i. Arrendamiento 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 o de forma anual según corresponda.</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>a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento.</p> <p>b) Los ingresos por rentas variables se reconocen en el momento en el que el Grupo tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos.</p> <p>c) Los ingresos por premios se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.</p>
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

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
Ingresos reconocidos sobre el tiempo:		
iv. 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.
v. 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:		
vi. 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

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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(4) Lista de subsidiarias-

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

<u>Subsidiaria</u>	31 de diciembre		<u>Actividad</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Coatzacoalcos, Veracruz.
Desarrolladora 2054, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y servicios administrativos, operación y mantenimiento, así como desarrollo y ejecución de nuevos proyectos.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
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.
Bundevea 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
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio Número 17075-3 (Paseo Palmas).	74	74	Desarrollo, arrendamiento y/o venta de oficinas corporativas
Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 (Galerías Metepec II).	83	83	Arrendamiento de centro comercial Galerías Metepec II en Metepec, Estado de México.

(Continúa)



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

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 2025 y 2024 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

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 2025 y 2024, se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2025					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulante:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 60,131	595	12,568	249,741	108,844	431,879
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto (1)	1,951,237	125,907	256,516	3,930,114	1,381,047	7,644,821
Inventarios inmobiliarios	1,408	-	-	-	-	1,408
Activo circulante	2,012,776	126,502	269,084	4,179,855	1,489,891	8,078,108
Propiedades, y otros activos de largo plazo (2)						
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	31,412,474	2,146,905	3,231	33,613,104	1,323,646	68,499,360
	665,713	-	-	-	-	665,713
Total de activos	\$ 34,090,963	2,273,407	272,315	37,792,959	2,813,537	77,243,181
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 16,208,672	1,628,988	180,283	16,337,142	6,256,189	40,611,274
Capital contable	17,882,291	644,419	92,032	21,455,817	(3,442,652)	36,631,907
Pasivos y capital contable	\$ 34,090,963	2,273,407	272,315	37,792,959	2,813,537	77,243,181

(1) Los otros activos circulantes comprenden: cuentas por cobrar, activos disponibles para venta y gastos anticipados.

(2) Los otros activos de largo plazo comprenden: derechos de uso, impuestos diferidos, mobiliario y equipo, entre otros.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2024					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulante:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 79,493	2,158	123,092	254,375	57,485	516,603
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto (1)	1,763,503	129,113	284,228	884,075	1,192,580	4,253,499
Inventarios inmobiliarios	-	-	614,240	-	-	614,240
Activo circulante	1,842,996	131,271	1,021,560	1,138,450	1,250,065	5,384,342
Propiedades, y otros activos de largo plazo (2)	31,642,372	2,398,233	61,731	36,547,321	558,445	71,208,102
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	663,342	-	-	-	-	663,342
Total de activos	\$ 34,148,710	2,529,504	1,083,291	37,685,771	1,808,510	77,255,786
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 15,160,921	1,831,854	541,737	18,876,121	6,603,652	43,014,285
Capital contable	18,987,789	697,650	541,554	18,809,650	(4,795,142)	34,241,501
Pasivos y capital contable	\$ 34,148,710	2,529,504	1,083,291	37,685,771	1,808,510	77,255,786

- (1) Los otros activos circulantes comprenden: cuentas por cobrar, activos disponibles para venta y gastos anticipados.
- (2) Los otros activos de largo plazo comprenden: derechos de uso, impuestos diferidos, mobiliario y equipo, entre otros.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2025					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento y premios, neto, mantenimiento y publicidad, neto, Servicios de inmuebles propios e inmobiliarios, ejecución obra de terceros e ingresos por venta de unidades residenciales.	\$ 2,161,111	128,995	555,662	2,884,221	253,857	5,983,846
Total de costos y Gastos por Operación de inmuebles, Servicios administrativos y Amortización y depreciación.	(505,774)	(33,510)	(614,297)	(581,230)	(991,403)	(2,726,214)
Otros ingresos (gastos), neto	(599,232)	(3,238)	70	(4,725)	(597)	(607,722)
Utilidad o pérdida antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	1,056,105	92,247	(58,565)	2,298,266	(738,143)	2,649,910
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	1,125,082	(215,326)	-	752,666		1,662,422
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	54,308					54,308
Utilidad de operación	\$ 2,235,495	(123,079)	(58,565)	3,050,932	(738,143)	4,366,640
Costos financieros, neto						(1,662,649)
Impuestos utilidad						(776,291)
Utilidad neta consolidada	\$					1,927,700

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2024					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento y premios, neto, mantenimiento y publicidad, neto, Servicios de inmuebles propios e inmobiliarios, ejecución obra de terceros e ingresos por venta de unidades residenciales.	\$ 2,097,353	128,671	579,694	2,480,007	221,499	5,507,224
Total de costos y Gastos por Operación de inmuebles, Servicios administrativos y Amortización y depreciación.	(209,171)	(12,748)	(539,069)	(339,201)	(1,191,793)	(2,291,982)
Otros ingresos (gastos), neto	273,278	(2,830)	265,331	(15,326)	(4,923)	515,530
	2,161,460	113,093	305,956	2,125,480	(975,217)	3,730,772
Utilidad o pérdida antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas						
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso	285,069	436,013	-	895,531	-	1,616,613
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	57,295	-	-	-	-	57,295
Utilidad de operación	\$ 2,503,824	549,106	305,956	3,021,011	(975,217)	5,404,680
Costos financieros, neto						(4,073,173)
Impuestos utilidad						(356,510)
Utilidad neta consolidada	\$					974,997

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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

	Año terminado 31 de diciembre de 2025		
	Total segmentos	Ingresos Inter segmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 2,527,920	366,809	2,161,111
Oficinas corporativas	128,995	-	128,995
Unidades residenciales	555,662	-	555,662
Desarrollos mixtos	3,018,671	134,449	2,884,222
Servicios	3,078,085	2,824,228	253,857
Total	\$ 9,309,333	3,325,486	5,983,847

	Año terminado 31 de diciembre de 2024		
	Total segmentos	Ingresos Inter segmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 2,490,267	392,914	2,097,353
Oficinas corporativas	128,671	-	128,671
Unidades residenciales	579,694	-	579,694
Desarrollos mixtos	2,608,887	128,880	2,480,007
Servicios	3,140,245	2,918,746	221,499
Total	\$ 8,947,764	3,440,540	5,507,224

(6) Transacciones que no resultaron en flujos de efectivo

a) Pago de certificados bursátiles GICSA 16U

El 18 de diciembre de 2024 se pagó el certificado bursátil "GICSA 16U" con la cesión de 38 unidades habitacionales del proyecto Cero5Cien desarrollado por la subsidiara D.I. Metropolitano, S. A. P. I. de C. V. (Ver nota 1(b) y nota 16).

La operación no represento una salida de flujo de efectivo por lo que se describe a continuación:

	2024
Valor de los certificados bursátiles con clave de pizarra "GICSA 16U"	\$ 4,430,058
(Menos) aportación de 38 unidades del proyecto Cero5Cien (1)	(3,511,227)
(Menos) pasivos asociados a la transacción	(653,500)
Utilidad por intercambio de activos	\$ 265,331

(1) Incluye efecto de reversión por deterioro de \$350,666; dicho deterioro fue generado en ejercicios anteriores.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(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:

	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 14,608	324,397
Inversiones a corto plazo	193,112	76,409
	\$ 207,720	400,806

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

	2025	2024
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.	\$ 492,033	489,529
	492,033	489,529
Efectivo restringido de largo plazo	(267,874)	(373,732)
Efectivo restringido a corto plazo	\$ 224,159	115,797

(8) Cuentas y documentos por cobrar

a) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	2025	2024
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 1,383,447	1,216,408
Documentos por cobrar	33,691	49,141
	1,417,138	1,265,549
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(383,164)	(341,681)
	\$ 1,033,974	923,868

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

		2025	2024
Saldo inicial	\$	341,681	309,504
Efecto de incrementos		207,131	32,177
Efecto de disminuciones		(165,648)	-
Saldo final	\$	383,164	341,681

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 al 31 de diciembre 2025 y 2024 se integran como sigue:

		2025	2024
Terreno DI Metropolitano (1)	\$	-	238,612
Obra en proceso DI Metropolitano (1)		-	375,628
Terreno Mérida		1,408	-
Total		1,408	614,240
Menos-porción circulante Terreno Mérida		(1,408)	(614,240)
Total		(1,408)	(614,240)
Porción no circulante	\$	-	-

- (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. El 18 de diciembre de 2024, GICSA, a través de DI Metropolitano, realizó la cesión de 38 unidades al Fideicomiso F/3766. A cambio, se logró la liberación del pago de los certificados bursátiles "GICSA 16U", lo que resultó en la extinción de las obligaciones asociadas.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2025, se reconocieron en su totalidad las unidades del proyecto residencial Cero5Cien.

(10) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

	Saldo al 1o. de enero de 2025	Adquisiciones (1)	Baja por venta de proyectos	Traspaso de activos a disponible para la venta (2)	Construcción en proceso	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Centros comerciales	\$ 28,518,497	26,971	(15,810)	-	197,796	1,125,082	29,852,536
Oficinas corporativas	2,371,477	-	-	-	571	(215,326)	2,156,722
Desarrollos mixtos	35,960,185	49,078	(1,713,986)	(2,798,257)	76,942	752,666	32,326,628
Total	\$ 66,850,159	76,049	(1,729,796)	(2,798,257)	275,309	1,662,422	64,335,886

	Saldo al 1o. de enero de 2024	Adquisiciones (3) y (4)	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por venta de proyectos	Construcción en proceso	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Centros comerciales	\$ 27,891,974	47,264	68,255	(13,112)	239,048	285,068	28,518,497
Oficinas corporativas	1,929,601	-	3,206	-	2,656	436,014	2,371,477
Desarrollos mixtos	33,945,901	2,783,990	28,042	(1,757,810)	64,531	895,531	35,960,185
Total	\$ 63,767,476	2,831,254	99,503	(1,770,922)	306,235	1,616,613	66,850,159

- (1) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2025 corresponden a un importe total de \$143,706. Durante el año 2025 no se capitalizaron intereses.
- (2) Al 31 de diciembre de 2025 el importe en activos disponible para la venta corresponde a Centro Comercial Galerías Metepec II, de acuerdo con el contrato de promesa de compraventa firmado el 24 de octubre de 2025 (ver nota 1(a) inciso vi), GICSA espera concretar la transacción de la propiedad durante 2026.
- (3) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2024 corresponden a un importe total de \$2,831,254. Durante el año 2024 no se capitalizaron intereses.
- (4) El 26 de noviembre de 2024, se formalizó el convenio de inversión y asociación del Fideicomiso 4246 para la operación del Centro Comercial Galerías Metepec II. Como parte de este proceso, Cabi Metepec aportó el terreno al fideicomiso por \$1,755,000 y Chac Mool aporta la construcción por \$980,000. Como resultado de la consolidación del Fideicomiso 4246, se ha incluido como alta el total de la inversión en propiedades, por un valor de \$2,735,000.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (5) 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.

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

En la mayoría de las propiedades de inversión el 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 2025 y de 2024 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 (2025: 2.8%-4.5%, promedio ponderado de 3.5%; 2024: 4.5%-5%, promedio ponderado de 5%). • Períodos de desocupación (2025 y 2024: promedio de uno a tres meses después del término de cada arrendamiento). • Tasa de ocupación (2025: 90%, 2024: 90%). • Períodos gratuitos 2025 y 2024: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos). <li style="padding-left: 20px;">Promedio de vigencia 3.2 años • Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2025:10.81%-11.39%.promedio ponderado de 11.01%; 2024: 10.77%-12.18%. promedio ponderado de 11.79%). 	<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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(11) Mobiliario, equipos y transporte-

El mobiliario, equipos y transporte se integran como se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025	Mobiliario o y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 32,955	8,899	7,080	382,598	431,532
Adquisiciones	4,209	790	1,422	2,628	9,049
Bajas	-	-	-	(46,501)	(46,501)
Depreciación del período	(6,210)	(4,537)	(2,948)	(36,569)	(50,264)
Saldo final	\$ 30,954	5,152	5,554	302,156	343,816
Costo de adquisición	\$ 192,047	85,364	25,300	519,681	822,392
Depreciación acumulada	(161,093)	(80,212)	(19,746)	(217,525)	(478,576)
Saldo final	\$ 30,954	5,152	5,554	302,156	343,816
Al 31 de diciembre de 2024	Mobiliario o y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 20,493	11,952	9,423	442,736	484,604
Adquisiciones	17,974	1,244	725	3,288	23,231
Bajas	-	-	-	(21,370)	(21,370)
Depreciación del período	(5,512)	(4,297)	(3,068)	(42,056)	(54,933)
Saldo final	\$ 32,955	8,899	7,080	382,598	431,532
Costo de adquisición	\$ 187,838	84,574	23,878	563,553	859,843
Depreciación acumulada	(154,883)	(75,675)	(16,798)	(180,955)	(428,311)
Saldo final	\$ 32,955	8,899	7,080	382,598	431,532

(12) Inversiones en asociada y negocio conjunto-

Las inversiones en asociada y negocio conjunto más relevantes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron constituidas, operan en México y se integran como se muestra a la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Nombre de la entidad	Naturaleza de la relación Participación 2025 y 2024	Método de medición
Negocio conjunto: Fórum Coatzacoalcos (1)	50% y 50%	(i) Método de participación
Negocio conjunto: Fideicomiso CIB 4314 (2)	0% y 50%	(i) Método de participación
1)	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.	
2)	El Fideicomiso CIB 4314 está constituido por Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S. A. de C. V. ("Liverpool") y la subsidiaria Cabi Outlet León S. A. P. I.. En septiembre de 2025 se cedió a El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. el 50% de los derechos fideicomisarios restantes. (Nota 1 inciso (a) ii)	

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

	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 10	9,170
Otros activos corrientes	1,897	2,091
Activos no corrientes	1,838,273	1,719,154
Total de activos	\$ 1,840,180	1,730,415
Pasivos corrientes	\$ 12,396	13,111
Pasivos no corrientes	513,246	418,528
Total de pasivos	\$ 525,642	431,639
Activos netos	\$ 1,314,538	1,298,776
Participación en el capital	\$ 657,269	649,388
Ingresos por arrendamiento	\$ 145,328	156,299
Gastos operativos	(56,013)	(52,396)
Ajuste del valor razonable	65,257	48,406
Impuestos a la utilidad	(42,162)	(34,599)
Utilidad del año	\$ 112,410	117,710
Participación en los resultados de asociada	\$ 56,205	58,855

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

	Sneaker Town	Fórum Coatzacoalcos	CIBANCO, S.A., CIB/4314	La Octava Vicenta	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ -	628,031	-	1,995	630,026
Incremento en la inversión	-	-	13,613	-	13,613
Remanentes distribuidos	-	(37,498)	-	(94)	(37,592)
Método de participación	-	58,855	(11)	(1,549)	57,295
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	649,388	13,602	352	663,342
Incremento en la inversión	10,000	-	-	-	10,000
Disminución en la inversión	-	-	(13,613)	-	(13,613)
Remanentes distribuidos	-	(48,324)	-	-	(48,324)
Método de participación	(1,779)	56,205	11	(129)	54,308
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 8,221	657,269	-	223	665,713

(13) Participación no controladora-

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas) ⁽¹⁾	\$ 2,127,697	1,945,693
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A de C. V. (Arcos Bosques) ⁽¹⁾	2,170,809	1,925,577
Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 4377 por \$1,482,017 y \$983,179 al 31 de diciembre del 2025 y 2024, respectivamente neto de los costos de emisión ascienden a (\$156,292) y (\$157,460) al 31 de diciembre del 2025 y 2024 y los impuestos diferidos relativos a (\$46,888) y (\$47,238) al 31 de diciembre del 2025 y 2024, respectivamente ⁽²⁾ .	1,278,837	779,021
Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 (Galerías Metepec II) (Ver notas 1(b)(iii).	459,321	458,147
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 3632 (Riviera Maya).	390,326	378,307
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio Número 17075-3.	168,955	168,955
Otras. ⁽³⁾	36,839	41,925
Total	\$ 6,632,784	5,697,625

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) Con fecha 21 de agosto de 2024, las subsidiarias Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. P. I. de C. V., decretaron dividendos por \$130,000 y \$43,000; respectivamente de la participación no controladora, totalizando \$173,000.
- (2) Al 31 de diciembre de 2025 el saldo incluye remediones de obligaciones preferentes por un importe de \$462,706.
- (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:

Estado de situación financiera	Al 31 de diciembre 2025		
	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Activos:			
Activos circulantes	\$ 1,536,265	823,885	2,360,150
Activos no circulantes	8,357,134	8,010,392	16,367,526
Suma de activos netos	\$ 9,893,399	8,834,277	18,727,676
Pasivos:			
Pasivos circulantes	\$ 579,141	636,604	1,215,745
Pasivos no circulantes	5,058,864	3,856,055	8,914,919
Suma de pasivos netos	\$ 5,638,005	4,492,659	10,130,664
Porción no controladora	2,127,697	2,170,809	4,298,506
Porción controladora	2,127,697	2,170,809	4,298,506
Suma de capital contable	\$ 4,255,394	4,341,618	8,597,012

Estado de resultados	31 de diciembre de 2025		
	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Total
Ingresos:	\$ 777,710	733,079	1,510,789
Utilidad antes de impuestos	\$ 633,248	646,790	1,280,038
Impuesto a la utilidad	190,390	196,554	386,944
Utilidad neta del año	\$ 442,858	450,236	893,094
Porción no controladora	\$ 221,429	225,118	446,547
Porción controladora	221,429	225,118	446,547
Utilidad neta del año	\$ 442,858	450,236	893,094

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2025 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a una utilidad de \$25,906.

31 de diciembre de 2024			
Estado de situación financiera	Inmobiliaria	Paseo	Total
	Arcos	Interlomas	
	Bosques		
Activos:			
Activos circulantes	\$ 1,320,636	654,520	1,975,156
Activos no circulantes	7,840,390	7,484,864	15,325,254
Suma de activos netos	\$ 9,161,026	8,139,384	17,300,410
Pasivos:			
Pasivos circulantes	\$ 558,889	664,535	1,223,424
Pasivos no circulantes	4,750,983	3,583,463	8,334,446
Suma de pasivos netos	\$ 5,309,872	4,247,998	9,557,870
Porción no controladora	1,925,577	1,945,693	3,871,270
Porción controladora	1,925,577	1,945,693	3,871,270
Suma de capital contable	\$ 3,851,154	3,891,386	7,742,540

Al 31 de diciembre de 2024			
Estado de resultados	Inmobiliaria	Paseo	Total
	Arcos	Interlomas	
	Bosques		
Ingresos:	\$ 681,206	689,628	1,370,834
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	\$ (2,711)	294,149	291,438
Impuesto a la utilidad	(78,891)	115,995	37,104
Utilidad neta del año	\$ (81,602)	410,144	328,542
Porción no controladora	\$ (40,801)	205,072	164,271
Porción controladora	(40,801)	205,072	164,271
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (81,602)	410,144	328,542

Al 31 de diciembre de 2024 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a una pérdida de \$15,301.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Año terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024				
		Inmobiliaria Arcos Bosques		Paseo Interlomas	
Utilidad antes de impuestos	\$	633,248	646,790	(2,711)	294,149
Actividades de operación		(233,381)	(183,884)	320,591	19,744
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		399,867	462,906	317,880	313,893
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		(64,847)	(287,898)	(840)	(21,945)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(388,831)	(200,444)	(315,126)	(255,621)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		(53,811)	(25,436)	1,914	36,327
Efectivo al inicio del año		100,864	81,963	81,214	45,636
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	\$	47,053	56,527	83,128	81,963

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

(14) Préstamos bancarios-

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como se muestra a continuación:

Préstamos bancarios y obligaciones con:	2025	2024
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 diciembre 2034.	\$ 8,096,422	8,637,856
Crédito simple por pagar a Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por \$3,000,000 que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 11.81% anual con vencimiento en noviembre 2040.	2,852,398	2,924,301
Crédito simple por pagar a MetLife Co. por \$150 millones de dólares que devenga intereses a SOFR 1M más 3.46%, con vencimiento en diciembre 2027.	2,594,854	2,976,330
Crédito simple por pagar a MetLife Co. por \$115 millones de dólares que devenga intereses a tasa SOFR 1M más 2.46%, con vencimiento en junio 2026.	1,758,378	2,042,548
Crédito simple por pagar a MetLife México, S.A. de C.V. por \$1,930 millones de pesos que devenga intereses a tasa TIIE 28 días más 2.25%, con vencimientos en febrero 2029.	1,937,345	1,944,239
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por \$1,283,990 que devenga intereses a TIIE 28 días más 3%, con vencimiento en diciembre 2040	1,171,483	1,208,998
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 disminuye hasta llegar a 13.90% anual al término del plazo, con vencimiento en mayo 2028.	495,401	585,381
A la hoja siguiente	\$ 18,906,281	20,319,653

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Préstamos bancarios y obligaciones con:	2025	2024
De la hoja anterior	\$ 18,906,281	20,319,653
Crédito simple por pagar a BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple con una línea de crédito de \$300,000 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE 28 días más 4 %, con vencimiento en julio 2029.	217,233	221,121
Crédito simple por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver con una línea de crédito de \$300,000 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE 28 días más 4%, con vencimiento en julio 2029.	217,233	221,121
Arrendamiento financiero por pagar a Value Arrendadora, S.A. de C.V. SOFOM, ER por \$269,828 que devenga intereses mensuales a TIIE 28 días más 7% con vencimiento en diciembre 2026	120,067	222,097
Crédito simple por pagar a Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V., por una línea de crédito de \$100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa de TIIE 28 días anual más 7.25%, con vencimiento en marzo 2026.	70,636	100,695
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S. A. P. I. de C. V. por una línea de crédito de \$100 millones de pesos que devengan intereses mensuales a una tasa fija de 18.5% anual, con vencimiento en agosto 2027.	100,000	-
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S. A. P. I. de C. V. por una línea de crédito de \$100 millones de pesos que devengan intereses mensuales a una tasa fija de 18.5% anual, con vencimiento en agosto 2025.	-	99,902
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S. A. P. I. de C. V., por una línea de crédito de \$100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en junio 2026.	98,756	99,309
Total de préstamos bancarios y obligaciones:	19,730,206	21,283,898
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y obligaciones a largo plazo	(2,841,024)	(1,121,849)
Deuda a largo plazo	\$ 16,889,182	20,162,049

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 al 19% anual al término del plazo. El término del bono es 25 de mayo de 2028. 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 25 de mayo de 2028 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 2c.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 \$495,401, neto de gastos de emisión por \$22,927.
- 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 \$1,278,837, 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 se indica a continuación:

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.

- a. 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.
- b. Este importe incluye gastos capitalizados por \$1,010,394 al 31 de diciembre de 2023.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las tablas siguientes muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

		Deuda bancaria	Certificado bursátil (nota 16)	Préstamo de partes relacionada s (nota 18)	Total
Saldo inicial al 1o. de enero 2025	\$	21,283,898	3,445,637	129,225	24,858,760
Préstamos obtenidos y reestructuras		234,682	78,265	2,687	315,634
Pagos de deuda		(842,272)	(706,936)	-	(1,549,208)
Fluctuación cambiaria		(628,450)	-	-	(628,450)
Liquidación certificados bursátiles		-	(145,343)	-	(145,343)
Efectos de remediación de obligaciones preferentes		(318,004)	-	-	(318,004)
Intereses pagados		(2,221,553)	(168,708)	-	(2,390,261)
Intereses devengados		2,221,905	181,029	-	2,402,934
Saldo final al 31 de diciembre de 2025	\$	19,730,206	2,683,944	131,912	22,546,062
Saldo inicial al 1o. de enero 2024	\$	17,119,893	10,461,377	126,434	27,707,704
Préstamos obtenidos		5,488,470	-	2,791	5,491,261
Pagos de deuda		(2,494,511)	(2,946,401)	-	(5,440,912)
Pago Gicsa 16U (nota 7)		-	(4,430,058)	-	(4,430,058)
Fluctuación cambiaria		958,906	-	-	958,906
Intereses pagados		(1,989,282)	(502,743)	-	(2,492,025)
Intereses devengados		2,200,422	863,462	-	3,063,884
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	\$	21,283,898	3,445,637	129,225	24,858,760

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 son:

Año	Monto
2027	\$ 3,375,416
2028	1,237,896
2029	2,802,047
2030 en adelante	9,473,823
Total	\$ 16,889,182

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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Las mediciones de valor razonable utilizan supuestos no observables significativos.

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de \$17,572,626 y \$19,861,470 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 2025 y 2024:

- Curva SOFR (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 tres certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de situación financiera a su costo amortizado y se muestran a continuación:

Fecha de emisión		Valor nominal	Costo Amortizado
28 de marzo de 2019 (1)	\$	1,473,256	1,445,009
20 de octubre 2017 (2)		788,236	760,006
10 de diciembre de 2015 (3)		492,068	478,929
		2,753,560	2,683,944
Menos: porción circulante de certificados bursátiles de largo plazo		19,219	18,783
	\$	2,734,341	2,665,161

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 1) El 28 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 9% anual, la cual llegara al 8% una vez que se realicen amortizaciones de principal por un monto que represente el 50% del saldo insoluto, 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. A partir del 23 de marzo de 2024 inició el pago de intereses.

- 2) 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 9% anual, la cual llegara al 8% una vez que se realicen amortizaciones de principal por un monto que represente el 50% del saldo insoluto, 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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 3) 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 8% 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 17 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 el Grupo o sus subsidiarias enajenen 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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- iii) No disminuir el capital social en más del 10%.
- 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.

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

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de \$1,243,248 y \$2,531,883, 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 2025 y 2024 es de \$2,683,944 y \$3,445,637, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$168,708 y \$502,743, respectivamente.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2025 y 2024 ascienden a \$181,029 y \$863,462, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

- 4) En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, 17 y 19 celebrada el 18 de agosto de 2025, se resolvió:
 - i) Aprobar la modificación a la tasa de interés que será del 14% anual pagadera de la siguiente forma: (i) el 11% se capitalizará y (ii) el 3% se pagará en efectivo, no obstante, lo anterior, en caso de que la Compañía opten por el pago totalmente en efectivo de los intereses para cualquier periodo de interés, la tasa de interés bruto anual será pagada como sigue:
 - e) Del mes 1 al mes 12 será del 5.75%
 - f) Del mes 13 al mes 18 será del 7%
 - g) Del mes 19 al mes 24 será del 8%

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- h) Del mes 25 a la fecha de vencimiento será del 10%
- ii) Que, en caso de una amortización anticipada, ya sea de manera total o parcial de los Certificados Bursátiles, se aplicaran factores para determinar el pago del principal e interés definitivo.
- e) Del mes 0 al mes 12 será del 0.75
- f) Del mes 13 al mes 18 será del .80
- g) Del mes 18 al mes 24 será del .85
- h) Del mes 25 a la fecha de vencimiento será del 1
- iii) Modificar la periodicidad de pago de intereses a 91 días, excepto el último periodo de intereses.
- iv) Homologar la fecha de vencimiento de los tres certificados bursátiles al 1 de diciembre de 2027.
- v) Constituir una prenda sobre las acciones de Cabi Riviera Maya, S. A. P. I. de C. V.
- vi) En caso de quedar cualquier porción insoluble al finalizar el mes 18 a partir de fecha de la asamblea, se constituirá, dentro de los 6 meses siguientes a partir de esa fecha, un fideicomiso de garantía al cual se aportarán diversos derechos que la Emisora tenga sobre los Activos Designados.

Durante el 2025 se realizaron \$707 millones de amortizaciones anticipadas de GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 asociados a la venta de activos designados.

- 5) El 7 de octubre de 2024 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles con clave de pizarra "GICSA 18U", en la cual se aprobó la amortización anticipada de 3,250,000 títulos en circulación. El 9 de diciembre de 2024 se formalizó un crédito simple con Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por \$3,000,000, con una tasa de interés fija anual del 11.81% con vencimiento el 30 de noviembre de 2040. Los recursos obtenidos fueron destinados al pago de los certificados por un monto total de \$2,765,597, lo que permitió la liberación de las garantías asociadas a la emisión, que consistían en el activo en proceso de terminación del proyecto residencial Cero5Cien.
- 6) El 7 de octubre de 2024 se celebró la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 16U", en la que se acordó que, sujeto al pago anticipado del saldo insoluble de los certificados "GICSA 18U" y a la consecuente liberación de sus garantías, la única fuente de pago de "GICSA 16U" serían las 38 unidades disponibles del proyecto Cero5Cien, así como los recursos generados por su venta.

(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 a la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2025	2024
Depósitos en garantía por clientes (pasivos por contrato)	\$ -	11,491
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento	550,385	687,542
Depósito de seriedad	1,059,940	1,260,021
Premios	15,136	53,652
Anticipos de clientes	90,056	80,710
Total	1,715,517	2,093,416
Menos-porción circulante de premios y rentas	(1,077,297)	(1,284,053)
Porción no circulante	\$ 638,220	809,363

(17) Partes relacionadas-

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se realizaron como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2025	2024
Ingresos:		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Ingresos por unidades residenciales (nota 20)	\$ 72,304	25,770
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios:		
Diafimex, S. A. de C. V.	\$ 44,794	37,699
AJ Helados, S. A. de C. V.	9,702	7,431
Sneaker Town S. A. P. I. de C. V.	3,514	-
Gastos:		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Segmail, S. A. de C. V.	\$ 335	434
Servicios administrativos		
Adconins, S.A. de C.V.	\$ 39,825	-

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como se muestra a continuación:

	2025	2024
Por cobrar:		
Azkg Macrocontroladora, S. A. P. I. de C. V. (2)	\$ 375,089	298,187
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. (1)	208,811	-
Ejecutivos y personal clave	196,746	145,969
León Kamhaji Cababie	173,810	161,232
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	55,726	55,726
Azkg Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	40,594	40,594
Accionistas	14,957	16,594
Otros	1,789	1,910
	\$ 1,067,522	720,212
Por pagar:		
E Group Holding S. A. de C. V.	\$ 131,777	128,901
Adconins, S. A. de C. V.	12,749	-
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. (1)	-	189
Accionistas	68	68
Otros	67	67
	\$ 144,661	129,225

Prestación de servicios administrativos

- (1) Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. y Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.
- (2) Préstamo de cuenta corriente.

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	
	2025	2024
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 89,585	83,414

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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se otorgaron anticipos al personal clave por \$49,194 y \$41,000, respectivamente. Dichos anticipos corresponden a una compensación variable hasta del equivalente al 5% del EBITDA consolidado del año fiscal inmediato anterior, con base en la evaluación del desempeño individual de cada ejecutivo y sujetos a la aprobación del Presidente del Consejo, acorde con los resultados obtenidos en cada ejercicio.

(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

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 basados 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

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 manera que se muestra a continuación:

% Variación	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% de incremento	\$ 236,869	0.42%
0.25% de disminución	\$ 3,515,806	6.28%

- 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no mantenía operaciones con instrumentos financieros derivados.

Visión general

El Grupo tiene 2 contratos de deuda denominados en tasa SOFR 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.

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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 2025 y 2024, 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 17.95% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 32.55% de su deuda a largo plazo, 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:

		Miles de dólares	
		2025	2024
Activos	\$	38,127	32,190
Pasivos		(338,587)	(341,773)
Posición neta corta	\$	(300,460)	(309,583)

		Miles de pesos	
		2025	2024
Activos	\$	685,016	652,437
Pasivos		(6,083,291)	(6,927,157)
Posición neta corta	\$	(5,398,275)	(6,274,720)

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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		2025	2024
Dólar tipo de cambio aumento 7%	\$	377,879	438,952
Dólar tipo de cambio disminución 7%		(377,879)	(438,952)

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 2025 y 2024 y a la fecha de emisión son los que se muestra a continuación

Tipo de cambio		2025	2024	Fecha de emisión
Dólares estadounidenses	\$	17.9667	20.2683	17.2447

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 \$179,033 al 31 de diciembre de 2025 (\$547,583 al 31 de diciembre de 2024).

Si las tasas de interés en dólares SOFR (Secured Overnight Financing 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 \$61,413 al 31 de diciembre de 2025 (\$51,371 al 31 de diciembre de 2024).

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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		Impacto a resultados	
		2025	2024
Tasas de interés - aumento en 3%	\$	721,341	1,087,526
Tasas de interés - disminución en 3%		(721,341)	(1,087,526)

— 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.

Deudores comerciales - Evaluación de pérdidas crediticias esperadas

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.

A partir del 1 de enero de 2024, la Administración del Grupo implementó una nueva metodología para la estimación del riesgo crediticio. Esta metodología incluye una segmentación de clientes en personas físicas (PF) y morales (PM), así como una clasificación según los niveles de atraso en los pagos. Esta estructura se utiliza para determinar el deterioro crediticio y reflejar el costo financiero asociado al perfil de cada cliente, lo que contribuye a mantener un perfil más saludable de los activos en la cartera.

Para evaluar el deterioro de los activos financieros, según el modelo de pérdida crediticia esperada, GICSA utilizó información sobre el comportamiento de sus clientes durante los últimos cinco años.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Asimismo, se adoptó una definición de pérdida crediticia basada en los montos no recuperados, considerando el plazo de recuperación esperado. Para esta metodología, y en línea con el enfoque simplificado, se establece una ventana de observación de 12 meses para el Ratio de Pérdida, y una ventana de 5 años para la tasa de recuperación.

Entre las técnicas empleadas para estimar el deterioro se incluyen métodos estadísticos para la estimación de parámetros, así como técnicas de interpolación y suavizamiento exponencial.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$550,384 y \$687,542, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, 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.

Para la estimación de pérdidas crediticias esperadas (PCE) utilizamos un modelo de tres componentes de riesgo, el Ratio de Pérdida (RP), la Tasa de Recuperación (TR) y Exposición a la Pérdida (EAP). Estos componentes se han estimado a partir de modelos estadísticos desarrollados internamente combinados con datos históricos, actuales y futuros del cliente.

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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.
- ** 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 daban de baja cuando no se consideraba razonable su recuperación. Entre los indicadores de falta de expectativa razonable de recuperación se incluyen, entre otros, la ausencia de un plan de pago por parte del deudor y la imposibilidad de realizar pagos contractuales durante un período superior a 180 días vencidos. Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se abonan a la misma línea.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 2025 y 2024, 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 2025 y 2024 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 90% y 90% respectivamente.

— Riesgo de liquidez

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

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 2025 y 2024, el Grupo mantiene depósitos a la vista de \$14,686 y \$324,397, respectivamente. Que se espera generen entradas de efectivo para administrar el riesgo de liquidez. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.

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

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 2025

Vencimientos 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	\$ 457,094	-	-	-	-	457,094	457,094
Préstamos bancarios	1,274,307	3,079,029	4,975,290	8,786,420	8,466,850	26,581,896	19,730,206
Certificados bursátiles	39,749	146,576	2,974,526	-	-	3,160,851	2,683,944
Pasivos por arrendamientos	-	72,898	74,956	76,448	2,216,026	2,440,328	1,051,684
Partes relacionadas	-	155,201	-	-	-	155,201	144,661
Total	\$ 1,771,150	3,453,704	8,024,772	8,862,868	10,682,876	32,795,370	24,067,589

Al 31 de diciembre de 2024

Vencimientos 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	\$ 542,293	-	-	-	-	542,293	542,293
Préstamos bancarios	1,654,467	1,645,966	7,899,071	10,267,264	13,982,561	35,449,329	21,283,898
Certificados bursátiles	93,705	128,018	269,081	3,740,279	-	4,231,083	3,445,637
Pasivos por arrendamientos	-	74,034	75,447	76,900	2,072,060	2,298,441	871,985
Partes relacionadas	-	161,225	-	-	-	161,225	129,225
Total	\$ 2,290,465	2,009,243	8,243,599	14,084,443	16,054,621	42,682,371	26,273,038

Administración de capital

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

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

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 2025 y 2024, 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 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 compuesta por la porción circulante y no circulante de la deuda bancaria y los certificados bursátiles, respectivamente, dividida entre "total activo" como se muestra en el estado de situación financiera.

Durante 2025 y 2024, conforme a los objetivos establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50%. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	2025	2024
Pasivo circulante		
Préstamos bancarios	\$ 2,841,024	1,121,849
Certificados bursátiles	18,783	12,937
Pasivo no circulante		
Préstamos bancarios	16,889,182	20,162,049
Certificados bursátiles	2,665,161	3,432,700
Deuda total	\$ 22,414,150	24,729,535
Total de activos	\$ 77,243,181	77,255,786
Razón financiera de apalancamiento	29.07%	32.00%

(Continúa)



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

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.

(19) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2025, el capital contable del Grupo se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025 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:

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

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

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 2025 y 2024	(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 2025 y 2024 el monto de la reserva legal asciende a \$146,456 que representa el 23% 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.
- c. En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha reconocido una utilidad neta de \$1,892,713.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

		31 de diciembre de	
		2025	2024
Cuenta de capital de aportación	\$	16,836,511	16,237,352
Cuenta de utilidad fiscal neta		3,146,802	1,802,557

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las principales subsidiarias que han generado dichos saldos son: Cabi Culiacán, S. A. de C. V., Corpokig S. A. P. I. de C. V. y Operadora Perinorte, S. A. de C. V.

(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:

2025						
Momento del reconocimiento de ingresos:	Arrendamiento y premios	Ingreso por mantenimiento y publicidad	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales
En un punto en el tiempo	\$ -	-	-	-	-	555,662
A través del tiempo	4,054,782	721,245	585,178	4,875	62,104	-
	\$ 4,054,782	721,245	585,178	4,875	62,104	555,562

2024						
Momento del reconocimiento de ingresos:	Arrendamiento y premios	Ingreso por mantenimiento y publicidad	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales
En un punto en el tiempo	\$ -	-	-	-	-	579,694
A través del tiempo	3,657,241	656,579	530,400	11,455	71,855	-
	\$ 3,657,241	656,579	530,400	11,455	71,855	579,694

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:

	2025	2024
Menor de 1 año	\$ 2,723,102	2,174,832
Mayor de 1 año y menos de 3	3,758,370	3,723,316
Mayor de 3 y menos de 5 años	2,809,501	2,583,227

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 91% y 88% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 92% y 70%, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2025 y 2024, cuenta con una ocupación promedio por año del 92% y 91%, respectivamente.

(b) Saldos de contrato

La tabla, que se muestra a continuación, presenta información sobre cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato con clientes:

	Nota	2025	2024
Cuentas por cobrar a clientes	8	\$ 1,383,447	1,216,408

(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 2025 y 2024, los ingresos y costos se reconocieron como se muestra a la hojas siguiente.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2025	2024
Costos de unidades residenciales	\$ 614,260	538,725
(Pérdida) utilidad estimada	(58,598)	40,969
Ingresos reconocidos	555,662	579,694
Anticipos de unidades residenciales	(555,662)	(579,694)
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.

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

Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

	2025	2024
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 31,712	76,737
Costo de venta de inmuebles	614,260	538,725
Total costos	\$ 645,972	615,462
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 391,265	343,330
Electricidad	231,317	216,574
Pérdida crediticia	207,131	32,177
Hotel	186,381	165,674
Predial	166,239	131,306
Mantenimiento	136,465	117,478
Seguros	78,542	74,793
Seguridad	77,273	63,743
Limpieza	61,065	50,525
Comisiones	44,671	32,689
Agua	30,996	31,642
Publicidad	24,030	17,925
Total gastos por operación de inmuebles propios	\$ 1,635,375	1,277,856

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2025	2024
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 295,845	269,864
Mantenimiento	795	365
Limpieza	398	376
Seguridad	186	211
Total gastos por servicios de administración	\$ 297,224	270,816
Amortizaciones y depreciaciones	\$ 147,643	127,848
Total depreciaciones y amortizaciones	\$ 147,643	127,848
Costo por venta de propiedades de inversión	\$ 1,729,796	-
Otros gastos	142,437	450,607
Total otros gastos	\$ 1,872,233	450,607
Total de gastos	\$ 3,952,475	2,127,127
Total de costos y gastos	\$ 4,598,447	2,742,589

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

El Grupo tiene contratos de arrendamiento de 2 terrenos al 31 de diciembre de 2025. 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 cómputo 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 de bajo valor.

i. Activos por derecho de uso.

	Terrenos
Saldo al 1o. de enero de 2024	\$ 518,773
Cargo por depreciación del año	(19,214)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	499,559
Adiciones	241,364
Cargo por depreciación del año	(43,486)
Saldo al 31 de diciembre 2025	\$ 697,437

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

ii. Importes reconocidos en resultados

		2025	2024
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$	93,016	75,119
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor		-	(4,437)

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

Terrenos		2025	2024
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$	76,645	51,318

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 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 2025	\$	871,985
Adiciones		182,778
Pagos de deuda		(76,645)
Fluctuación cambiaria		(19,450)
Intereses devengados		93,016
Saldo final al 31 de diciembre de 2025		1,051,684
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(72,898)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	\$	978,786

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Saldo inicial al 1o. de enero de 2024	\$	950,659
Pagos de deuda		(51,318)
Fluctuación cambiaria		14,224
Intereses devengados		75,119
Traspaso a Fideicomiso 4246		(116,699)
<hr/>		
Saldo final al 31 de diciembre de 2024		871,985
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(74,034)
<hr/>		
Acreeedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	\$	797,951

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

Año		Monto
2027	\$	74,956
2028		76,448
2029		79,971
2030		81,547
2031 en adelante		665,864
<hr/>		
Total	\$	978,786

(23) Ingresos y (costos) financieros-

	2025	2024
<hr/>		
Ingresos financieros:		
Ingresos por interés de depósitos bancarios	\$ 90,167	112,206
Efecto de valuación de instrumentos	133,333	-
<hr/>		
Ingresos financieros	223,500	112,206
<hr/>		
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios (1)	(2,517,800)	(3,139,003)
Utilidad (Pérdida) en cambios	748,544	(1,046,376)
Efecto de valuación de instrumentos	(116,893)	-
<hr/>		
Gastos financieros	(1,886,149)	(4,185,379)
<hr/>		
Gastos financieros netos	\$ (1,662,649)	(4,073,173)

(1) Al 31 de diciembre del 2024 se capitalizaron intereses por \$141,657 en propiedades de inversión.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(24) Impuesto a la utilidad-

Impuesto a la utilidad:

El gasto por impuesto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
ISR Sobre la base fiscal	\$ 157,797	64,689
ISR Diferido	618,494	291,821
	\$ 776,291	356,510

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:

	2025	2024
Gasto "esperado"	\$ 811,197	399,452
(Reducción) incremento resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(34,540)	(41,597)
Gastos no deducibles	15,926	15,844
Método de participación de asociadas y subsidiarias y otros	(16,292)	(17,189)
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 776,291	356,510

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.

	2025	Reconocimiento en resultados	2024
Activos diferidos:			
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	\$ 182,086	(42,874)	224,960
Derechos de uso de arrendamiento, neto	76,065	34,253	41,812
Pérdidas fiscales por amortizar e intereses no deducibles	2,534,933	(54,205)	2,589,138
Activos diferidos	2,793,084	(62,826)	2,855,910
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(11,214,472)	(297,412)	(10,917,060)
Inmuebles maquinaria y equipo	(475,131)	(131,852)	(343,279)
Pagos anticipados	(349,823)	(126,404)	(223,419)
Pasivo diferido	(12,039,426)	(555,668)	(11,483,758)
Pasivos diferidos, netos	\$ (9,246,342)	(618,494)	(8,627,848)

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2024	Reconocimiento en resultados	2023
Activos diferidos:			
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones \$	224,960	(166,573)	391,533
Derechos de uso de arrendamiento, neto	41,812	11,631	30,181
Inmuebles maquinaria y equipo	-	(27,757)	27,757
Pérdidas fiscales por amortizar e intereses no deducibles	2,589,138	487,579	2,101,559
Activos diferidos	2,855,910	304,880	2,551,030
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(10,917,060)	(231,944)	(10,685,116)
Inmuebles maquinaria y equipo	(343,279)	(343,279)	-
Pagos anticipados	(223,419)	(21,478)	(201,941)
Pasivo diferido	(11,483,758)	(596,701)	(10,887,057)
Pasivos diferidos, netos	\$ (8,627,848)	(291,821)	(8,336,027)

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$11,066,528 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2016	\$ 61,178	2026
2017	117,647	2027
2018	1,077,976	2028
2019	3,248,957	2029
2020	850,027	2030
2021	690,151	2031
2022	701,086	2032
2023	1,549,290	2033
2024	1,611,395	2034
2025	1,158,830	2035
Total	\$ 11,066,537	

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene intereses no deducibles consolidadas acumuladas por un importe de \$2,859,316 cuyo derecho a ser amortizadas caduca en 10 años iniciando en el año que fue generado.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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. Se considera una reserva para activos diferidos proveniente de pérdidas fiscales por \$5,476,078 al 31 de diciembre de 2025.

- 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.

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.

(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	
	2025	2024
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 1,455,247	795,425
Promedio ponderado de acciones en circulación	1,500,123	1,500,123
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	970	530

(26) Contingencias y compromisos-

Contingencias:

- a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo tiene diversos juicios civiles, 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 2025 y 2024, el Grupo no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- b) Al 31 de diciembre de 2023, se mantenía un juicio identificado con el expediente 1209/2019, en el Juzgado Quincuagésimo Primero de lo Civil en la Ciudad de México. Este proceso fue resuelto en primera instancia a favor del Grupo. No obstante, en segunda instancia, la Sexta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, bajo el número de toca 76/2022, emitió una resolución no favorable.

Posteriormente, se promovió un juicio de amparo en contra de dicha sentencia. El asunto fue radicado en el Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito con el número D.C. 3 6/2022, obteniéndose una resolución favorable para la Compañía, que dejó sin efectos la sentencia de segunda instancia.

Durante el año 2024, GICSA obtuvo un nuevo resultado favorable mediante un Recurso de Revisión presentado ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), bajo los números 7032/20203 y su relacionado 7029/20203.

En el mes de marzo de 2026 mediante resolución emitida por el Tribunal Colegiado declaró terminado el juicio a favor de GICSA.

- c) 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. 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.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 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) Normas emitidas que aún no entran en vigor-

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de los estados financieros del Grupo. El Grupo tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigor.

NIIF 18, Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1, Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas. La norma también requiere que las entidades revelen las medidas de desempeño recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Además, se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7, Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

Adicionalmente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas. La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva. Actualmente, el GICSA está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

NIIF 19, Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad:

- (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10,
- (ii) no puede tener responsabilidad pública, y
- (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

Debido a que los instrumentos de patrimonio de GICSA cotizan en bolsa, el Grupo no puede optar por aplicar la NIIF 19, sin embargo el Grupo evaluará esta norma a nivel individual de sus compañías subsidiarias.

Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7

En mayo de 2024, el IASB publicó las Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, Modificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros (las Modificaciones). Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la “fecha de liquidación” y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.
- Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG” por su siglas en inglés) y similares.
- Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Las Modificaciones entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada sólo en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas.

GICSA no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros.

(Continúa)



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

Estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF - Volumen 11

En julio de 2024, el IASB publicó nueve modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas de contabilidad NIIF. Las modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones o cambios para mejorar la congruencia de la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, la NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía de implementación relacionada, la NIIF 9, Instrumentos Financieros, la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y la NIC 7, Estados de Flujos de Efectivo.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros de GICSA.

(28) Eventos subsecuentes-

- i. En marzo de 2026 fue recibido el pago por \$400 millones de pesos por los derechos fideicomisarios provenientes del acuerdo al contrato de compraventa firmado con fecha 03 de octubre de 2025 para adquirir la totalidad con reserva de titularidad de derechos del contrato de Fideicomiso de administración y traslativo de dominio con derecho de reversión F/2198 respecto del "Condominio Centro Comercial Paseo Coapa", con esto la Compradora adquiere todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a los derechos adquiridos, incluyendo el derecho de reversión respecto del patrimonio del Fideicomiso. Con el recurso recibido se realizarán amortizaciones parciales antiipadas de principal a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.
- ii. En marzo de 2026, la Compañía refinanció exitosamente el crédito bancario de Paseo Arcos Bosques por USD 150 millones, extendiendo su vencimiento a 2033, mejorando el perfil de amortización y reduciendo el costo financiero.
- iii. En abril de 2026, la Compañía realizó amortizaciones parciales anticipadas de principal a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, con recursos provenientes de la segunda exhibición recibida por la venta de Paseo Coapa. Con dicho pago, se perfeccionó la desinversión del activo.
- iv. En marzo de 2026 el pleno de la Comisión Nacional Antimonopolio emitió una resolución a Grupo GICSA. A la fecha la Compañía esta analizando las acciones de defensa a seguir.

