

REPORTE ANUAL 2019



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

Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 23, Bosques de las Lomas
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120 Ciudad de México, México.

www.gicsa.com.mx

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Valores de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.:

I. Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., cotiza acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie B, Clase "I", representativas de la parte fija del capital social sin derecho a retiro. Las acciones confieren los mismos derechos corporativos y patrimoniales a sus tenedores.

Clave de Cotización: GICSA

Las acciones se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

II. Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. tiene en circulación instrumentos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Los valores emitidos por Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y se cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de las leyes.

Ciudad de México a 05 de mayo de 2020.



CERTIFICADOS BURSÁTILES DEL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA EMISORA

Al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente por un monto de hasta \$9,000'000,000.00 (nueve mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 7 de diciembre de 2015, mediante el oficio número 153/6054/2015, por un plazo de hasta 5 años a partir de esa fecha, y actualizado mediante el oficio número 153/10736/2017; Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., colocó y cotiza la primera, tercera, cuarta, quinta y sexta emisiones por 5'000,000, 5'471,535, 10'000,000, 3'250,000 y 25'000,000 de Certificados Bursátiles de largo plazo, respectivamente, con claves de cotización GICSA 15, GICSA 16U y GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19 respectivamente, con las siguientes características:

Clave de Pizarra:	GICSA 15	GICSA 16U	GICSA 17	GICSA 18U	GICSA 19
Monto Emitido:	Ps. 500 millones	547,153,500 UDIs	Ps. 1,000 millones	325,000,000 UDIs	Ps. \$2,500 millones
Fecha de Emisión:	10 de diciembre de 2015	24 de octubre de 2016.	20 de octubre de 2017	22 de noviembre de 2018	28 de marzo de 2019
Plazo:	2,548 días.	2,548 días.	1,260 días.	2,548 días.	1,092 días.
Fecha de Vencimiento:	1 de diciembre 2022.	16 de octubre de 2023.	2 de abril de 2021.	13 de noviembre de 2025.	24 de marzo de 2022.
Tasa de Interés:	Fija	Fija	Variable	Fija	Variable
Referencia:	9.08%	UDI Bono + 6.95%	TIIE 28 días + 2.85	UDI Bono + 8.98%	TIIE 28 días + 3.05
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Cada 182 días.	Cada 91 días.	Cada 28 días.	Cada 91 días.	Cada 28 días.
Lugar de Pago:	Las oficinas del INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, mediante transferencia electrónica. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa, C.P.05120, Ciudad de México. Nuestro número telefónico es +52 55 5148-0400.				
Garantía:	Sin aval o garantía alguna.	Garantizados por el Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago No. F/880 celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario; cuyo patrimonio está comprendido por, entre otros, (i) el 99.9% de las acciones representativas del capital social de Fórum Buenavista, S.A.P.I. de C.V., cuyo titular es Grupo GICSA y (ii) los derechos de Fórum Buenavista, S.A.P.I. de C.V., a recibir de cualquier arrendatario o cualquier otra parte, las cantidades que estén obligados a pagar conforme a los contratos de arrendamiento del centro comercial Fórum Buenavista.	Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente Alterna de Pago No. 3143, celebrado por D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario; y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en representación de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en su carácter de fideicomisarios en primer lugar; cuyo patrimonio está comprendido por, entre otros, los flujos presentes y futuros derivados de un proyecto inmobiliario.	Fideicomiso Irrevocable de Garantía No. 3766 celebrado por D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario; y Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero en representación de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en su carácter de fideicomisarios en primer lugar; cuyo patrimonio está comprendido, entre otros, por el inmueble ubicado en Loma de las Palmas 18, Col. Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05100, Ciudad de México, cuyo titular es D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.	Sin aval o garantía alguna.
Calificaciones:	HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AA-" en escala nacional. Standard & Poor's, S.A. de C.V.: "mxA" en escala nacional.	HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AA-" en escala nacional. Standard & Poor's, S.A. de C.V.: "mxA" en escala nacional. Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.: "AA-/M" en escala nacional.	HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AA-" en escala nacional. Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.: "AA-/M" en escala nacional.	HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AA-" en escala nacional. Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.: "AA-/M" en escala nacional.	HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AA-" en escala nacional. Standard & Poor's, S.A. de C.V.: "mxA" en escala nacional. Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.: "AA-/M" en escala nacional.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario:	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.				
Régimen Fiscal:	En el suplemento de cada una de las emisiones aquí referidas se describe el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles.				
Amortización:	Un solo pago a la fecha de vencimiento. La Emisora tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles según se define en los suplementos y títulos correspondientes a cada emisión. En su caso, la Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, total o parcial, los Certificados Bursátiles en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, según se describe en el título y suplemento de la emisión correspondiente.				

Amortizaciones de Principal Objetivo:	No Aplica.	Sin perjuicio de lo anterior, el importe principal podrá ser cubierto en diversas amortizaciones de principal objetivo en las fechas de pago de intereses, conforme a lo indicado en el suplemento correspondiente.	No Aplica.	Sin perjuicio de lo anterior, el importe principal podrá ser cubierto en diversas amortizaciones de principal objetivo en las fechas de pago de intereses, conforme a lo indicado en el suplemento correspondiente.	No Aplica.
Políticas de la Emisora:	En el suplemento y título de cada una de las emisiones aquí referidas se describen las políticas sobre toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión, reestructuras corporativas durante la vigencia de la emisión, venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales durante la vigencia de la emisión.				

<u>1. INFORMACIÓN GENERAL.....</u>	<u>7</u>
A. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	7
B. RESUMEN EJECUTIVO	11
C. FACTORES DE RIESGO	21
D. OTROS VALORES	51
E. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES	52
G. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	53
<u>2. LA EMISORA</u>	<u>54</u>
A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	54
B. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.....	64
I. ACTIVIDAD PRINCIPAL	64
II. CANALES DE DISTRIBUCIÓN	135
III. PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y OTROS CONTRATOS	135
IV. PRINCIPALES CLIENTES.....	136
V. LEGISLACIÓN APLICABLE Y SITUACIÓN TRIBUTARIA	137
VI. RECURSOS HUMANOS	139
VII. DESEMPEÑO AMBIENTAL	140
VIII. INFORMACIÓN DEL MERCADO.....	141
IX. ESTRUCTURA CORPORATIVA	149
X. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS.....	150
XI. PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES.....	150
XII. ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL	151
XIII. DIVIDENDOS.....	151
<u>3. INFORMACIÓN FINANCIERA.....</u>	<u>152</u>
A. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	152
B. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN.....	155
C. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	155
D. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA	160
I. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN	161
II. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL.....	164
III. CONTROL INTERNO	168
E. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS	168
<u>4. ADMINISTRACIÓN.....</u>	<u>170</u>
A. AUDITORES EXTERNOS.....	170

B.	OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTO DE INTERESES.....	170
C.	ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS.....	172
D.	ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS.....	179
5.	MERCADO DE CAPITALS	190
A.	ESTRUCTURA ACCIONARIA	190
B.	COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES	190
C.	FORMADOR DE MERCADO	191
6.	PERSONAS RESPONSABLES.....	192
7.	ANEXOS.....	207
A.	ANEXO A.....	207
	<i>ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS 2018.....</i>	
B.	ANEXO B.....	311
	<i>ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS 2018.....</i>	
	ANEXO C.....	414
C.	<i>ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS 2017.....</i>	

1. INFORMACIÓN GENERAL

A. Glosario de términos y definiciones

Término	Definición
Ancla	Las tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, centros de entretenimiento, o cadenas nacionales o internacionales de comercio detallista que ocupan locales comerciales con superficie más grandes dentro de una propiedad.
ANTAD	La Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, A.C.
ABR	Área bruta rentable en metros cuadrados.
ABR Proporcional	ABR correspondiente a Grupo GICSA en virtud de su participación en cada proyecto. Calculamos ABR Proporcional multiplicando el ABR total del proyecto correspondiente por el porcentaje de participación en la entidad que directa o indirectamente controle dicho proyecto.
Bolsa	La Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CAGR	Tasa de crecimiento anual compuesto ("CAGR" por sus siglas en inglés).
Cartera o Propiedades	Las propiedades en operación, propiedades estabilizadas, propiedades en estabilización, proyectos en desarrollo y proyectos a desarrollar.
Comisión	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Compañía, Emisora, Sociedad o GICSA	Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. en conjunto con sus subsidiarias consolidadas, salvo que el contexto lo requiera de otra forma.
Costo de Ocupación	Para el caso de los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ABR y Renta Fija, es el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en Renta fija, cuotas de mantenimiento y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.
Disposiciones	Las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.
Dólar o EUA\$	Moneda de curso legal de Estados Unidos de América.

Son los ingresos antes de impuestos, intereses, depreciación y amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés). El cálculo se realiza partiendo de la Utilidad de operación consolidada antes de efectos de valuación, posteriormente se identifican los rubros no recurrentes y aquellas operaciones de desarrollos provistos a terceros (ingresos y costos).

EBITDA

Indicador operativo de las empresas que integran nuestro segmento de servicios y es el resultado de restarle a los ingresos totales por concepto de honorarios de servicios y comisiones por comercialización y los gastos de administración que incluyen gastos corporativos, de venta y generales. Para la determinación del EBITDA ajustado debemos separar conceptos que se presentan en el estado de resultados y que se consideran partidas no relacionadas con el negocio principal de la empresa y que afectan la interpretación que se le pueda dar a las cifras de nuestros segmentos de negocios que son inmobiliario y servicios. El EBITDA es una medida financiera no contenida bajo NIIF.

EBITDA Proporcional

El EBITDA Proporcional a nuestra participación directa e indirecta en nuestras propiedades.

El cálculo se realiza partiendo del NOI Proporcional a este se le suma el efecto neto de las empresas de servicios.

Estados Financieros

Nuestros Estados Financieros Auditados y Consolidados conjuntamente con nuestros Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados.

Estados Financieros Consolidados Auditados

Nuestros estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019 así como los estados financieros de resultados integrales, estados consolidados de variaciones en el capital contable y estados consolidados de flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron en esas fechas, conjuntamente con las notas correspondientes a los mismos.

IFRS

Las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), definidas por el International Accounting Standards Board (“IASB” por sus siglas en inglés), también conocidas como NIIFs.

Indeval

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Inversionistas

Significa los distintos grupos de personas o socios tradicionales de la Emisora que directa o indirectamente a través de cualquier sociedad, fideicomiso o vehículo de inversión análogo, mantienen una participación o son titulares de ciertos derechos, sobre uno o más de los inmuebles y desarrollos que constituyen el Portafolio Compartido.

ISR

Impuesto previsto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Lease Spread	Compara en un mismo periodo de tiempo el precio por m ² de Renta fija de los contratos de arrendamiento renovados y de contratos de arrendamiento con nuevos arrendatarios con respecto al precio por m ² de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo.
Legislación Aplicable	Las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LTV	Relacion préstamo valor (“LTV” por sus siglas en ingles). Es la razón financiera calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación del valor del total de los activos del Patrimonio de la empresa a la fecha que se calcule.
NOI	<p>Son los ingresos operativos netos (“NOI” por sus siglas en inglés), indicador operativo de las propiedades de la compañía y es el resultado de restarle a los ingresos generados por cada propiedad los gastos de administración, venta y operación.</p> <p>Para la determinación del NOI debemos separar conceptos que se presentan en el estado de resultados y que se consideran partidas no relacionadas con el negocio principal de la empresa y que afectan la interpretación que se le pueda dar a las cifras de nuestros segmentos de negocios que son inmobiliario y servicios. NOI es una medida financiera no contenida bajo NIIF.</p> <p>El cálculo se realiza partiendo del EBITDA a este se le resta el efecto neto de las empresas de servicio.</p>
NOI Proporcional	<p>El NOI Proporcional a nuestra participación directa e indirecta en nuestras Propiedades.</p> <p>El cálculo se realiza partiendo del NOI a este se le resta la parte proporcional del NOI que no es de GICSA (participación de Socios).</p>
Pesos, Ps. o \$	Moneda de curso legal en México.
PIB	Producto interno bruto.
Portafolio Compartido	<p>Significa el portafolio con el cual la Compañía llevo a cabo una reestructura en su portafolio compartido con un grupo de inversionistas a nivel proyecto, como resultado de lo anterior la participación consolidada de la Compañía incrementó a 85%.</p> <p>El portafolio compartido se integra de 14 desarrollos inmobiliarios (Capital Reforma, Torre Esmeralda III, Fórum Culiacán, Fórum Coatzacoalcos, Reforma 156, Fórum Tlaquepaque, Plazas Outlet Lerma, Paseo Arcos Bosques, Masaryk 111, Fórum Cuernavaca, Isla Vallarta, Paseo Interlomas, Ampliación Paseo</p>

Interlomas y Paseo Xochimilco, además de dos terrenos en Playa del Carmen conocidos como Terreno Millet y Terreno la Sascabera) en los que la Emisora participaba a través de sus subsidiarias en diferentes porcentajes, y de los cuales 11 desarrollos inmobiliarios tuvieron cambios.

Propiedades en operación Consistentes en diez centros comerciales, cinco proyectos de uso mixto y un edificio de oficinas corporativas.

Propiedades estabilizadas o Portafolio Estabilizado En la industria inmobiliaria se refiere a propiedades que están sustancialmente ocupadas y en este Reporte Anual se refiere a los trece proyectos inmobiliarios completados descritos en “Nuestro negocio – Nuestra cartera– Propiedades estabilizadas”, en los cuales participamos en distintos porcentajes según se indica en el presente Reporte Anual y respecto a los cuales al 31 de diciembre de 2019.

En general consideramos una propiedad “estabilizada” cuando sustancialmente toda la superficie rentable es objeto de un contrato de arrendamiento.

Proyectos Por Desarrollar El proyecto inmobiliario que tenemos intención de desarrollar en el futuro, según se describe en “Nuestro Negocio – Nuestra Cartera – Propiedad a Desarrollar”.

Proyectos en Desarrollo Los proyectos inmobiliarios que estamos desarrollando, según se describen en “Nuestro Negocio – Nuestra Cartera – Propiedades en Desarrollo”, en los cuales participamos en distintos porcentajes según se indica en el presente Reporte Anual.

Reestructura corporativa o Reestructuración corporativa Las operaciones corporativas y financieras de consolidación y separación de activos y pasivos llevadas a cabo en 2018, en las cuales se desinvertió en 4 propiedades y se adquirió mayor participación en 6 propiedades, con lo que la Compañía paso de tener una participación en el portafolio total de 62% a 83%.

Rendimiento sobre costo El producto de dividir el NOI del año de estabilización del inmueble entre el valor en libros de la inversión histórica.

Rentas Los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de las propiedades de nuestra Cartera, derivados de los contratos de arrendamiento en los que actuamos como arrendador, pudiendo incluir además ingresos conexos tales como aquellos atribuibles a derechos de traspaso, estacionamientos, publicidad y otros.

Tasa de capitalización o CAP RATE La tasa de capitalización (“CAP RATE” en inglés) es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor de la propiedad. Factor utilizado para conocer el valor estimado de una propiedad en un instante dado.

UDI Unidad de inversión cuyo valor se ajusta con el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

B. Resumen Ejecutivo

La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de la Compañía para dar a conocer un breve perfil y los aspectos más relevantes de la misma, por lo que deberá leerse en conjunto con la demás información contenida en el reporte, el cual también se encuentra disponible en la página electrónica de la BMV: www.bmv.com.mx.

“Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores que aquí se mencionan. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el Reporte Anual, incluyendo la información financiera y las notas relativas, antes de tomar una decisión de inversión. El resumen siguiente se encuentra elaborado conforme, y está sujeto, a la información detallada y a los estados financieros contenidos en este Reporte Anual. Se recomienda prestar especial atención a la sección de "Factores de Riesgo" de este Reporte Anual, para determinar la conveniencia de efectuar una inversión en los valores emitidos por la Emisora.”

Introducción

Somos una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales y oficinas corporativas que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados.

Somos una empresa totalmente integrada y administrada internamente, así como uno de los principales desarrolladores de gran escala en México que maneja exitosamente la totalidad de la cadena de valor del negocio inmobiliario, desde la identificación de oportunidades, la adquisición de terrenos, diseño y desarrollo del proyecto, construcción, comercialización y administración, hasta la prestación de servicios especializados de valor agregado para mantener e incrementar el valor de los inmuebles.

Tenemos una larga y exitosa trayectoria. Nuestros socios fundadores comenzaron operaciones en 1989 y desde entonces hemos desarrollado 73 proyectos inmobiliarios con un total de aproximadamente 3.2 millones de metros cuadrados de ABR, y hemos vendido aproximadamente 2.2 millones de metros cuadrados. Hemos recibido premios y distinciones a nivel nacional e internacional. Asimismo, contamos con un equipo talentoso con un promedio de más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario del país.

Nuestro objetivo es la creación de valor sostenido de largo plazo mediante la generación de flujos estables, a través de la ejecución de nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado con propiedades de calidad premium y en ubicaciones estratégicas, así como, niveles altos de ocupación, rentas competitivas y relaciones de largo plazo con nuestros clientes.

Asimismo, analizamos continuamente oportunidades de inversión en México y hemos desarrollado a través de la experiencia, una alta capacidad para identificar y, en su caso, ejecutar distintas oportunidades de adquisición, desarrollo o consolidación. Además, a diferencia de otro tipo de vehículos de inversión, no sólo no tenemos el costo de externalizar los servicios a nuestros proyectos, sino que, incluso, contamos con un ingreso adicional por los servicios que préstamos a terceros, beneficiando a la sociedad en su totalidad.

Nuestro negocio representa una oferta atractiva a nuestros inversionistas ya que participamos a través de nuestras subsidiarias en los porcentajes que se indican más adelante, en un portafolio de Propiedades de la más alta calidad con altos niveles de ocupación e ingresos estables.

La calidad de las Propiedades en nuestro Portafolio y nuestros servicios especializados nos permiten contar con altas tasas de retención de arrendatarios. Nuestro acceso a las empresas minoristas líderes de México nos brinda información estratégica en las necesidades y tendencias comerciales alrededor del país, permitiéndonos identificar atractivas oportunidades de desarrollo con potenciales arrendatarios y anclas potenciales.

Prestamos servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación, y de comercialización de espacios en arrendamiento. Los servicios son prestados tanto a empresas dentro de nuestro grupo como a nuestros clientes.

Somos una empresa líder con un portafolio diversificado con propiedades de clase premier, enfocados en propiedades de uso mixto, centros comerciales y oficinas corporativas, con presencia en zonas estratégicas de la República Mexicana. Contamos con una amplia base de arrendatarios que operan en distintas industrias, consideramos que la diversificación por industria de nuestros arrendatarios nos protege de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de nuestros clientes nos permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Al 31 de diciembre de 2019, somos titulares de 16 propiedades en operación, consistentes en diez centros comerciales, cinco proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 910,707 m² y un ABR Proporcional de 771,624 m².

En el periodo de 2018-2019 entregamos 6 propiedades que añadieron cerca de 362,823 m² de ABR al portafolio de la Compañía, siendo 5 de estas propiedades portadoras del concepto *Mallertainment*, el cual ha tenido gran aceptación por nuestros principales socios comerciales, lo cual se refleja en una tasa de ocupación a la apertura encima del 70%.

Durante 2018 concluimos exitosamente la reestructura de nuestro portafolio compartido con un grupo de inversionistas a nivel proyecto, como resultado de lo anterior la participación consolidada de la Compañía incrementó a 85%.

Cerramos el 2019 con sólidos resultados financieros, el NOI del portafolio actual fue de Ps. 3,302 millones en 2019, cifra 24% superior a lo reportado el año pasado y nuestro NOI Proporcional del portafolio actual tuvo un crecimiento de 40% pasando de Ps. 1,894 millones en 2018 a Ps. 2,653 en 2019, esto, derivado de la estabilización de las propiedades entregadas en 2018 y de nuestra mayor participación en el portafolio en operación. Nuestro EBITDA total tuvo un decremento de 16% sin considerar el efecto de los ingresos extraordinarios por la transacción realizada en 2018, el incremento en el EBITDA total y proporcional del 2019 fue de 17% y 37%, respectivamente.

Modelo de negocio

El modelo de GICSA integra la captura de valor a lo largo del ciclo de negocio en proyectos propios y de terceros, y por subsecuente genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestro modelo de negocio elimina la fuga de comisiones, por lo que se maximiza el retorno a los inversionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. Portafolio en operación

El portafolio de 16 propiedades en operación genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 910,707 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.

2. Portafolio en desarrollo y por desarrollar

Los proyectos en desarrollo y por desarrollar consolidan las bases para el crecimiento de la Compañía; se espera que los 5 proyectos en construcción sumen 89,400 m² de área vendible y 193,477 m² de ABR al portafolio.

3. Empresas de servicio

Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

NUESTRA CARTERA

1. Portafolio en operación.

Al 31 de diciembre de 2019, participábamos a través de nuestras subsidiarias con 16 Propiedades en operación. De estos proyectos, diez son centros comerciales, cinco son desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas. Nuestras Propiedades están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2019, estos proyectos contaban con 840,477 m² y 910,707 m² de ABR, respectivamente, de los cuales nuestro ABR Proporcional ascendía a 700,836 m² y 771,624 m², respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, nuestras Propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 92.2% y total de 90.2%.

Nuestra Cartera se especializa en los siguientes tipos de Propiedades:

- **Desarrollos mixtos.**

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros centros comerciales y oficinas corporativas localizados dentro de desarrollos mixtos contaban con 327,812 m² de ABR aproximado, respectivamente, de los cuales 210,259 m² correspondían a nuestro ABR Proporcional, los cuales se componen de 185,904 metros cuadrados, destinados a uso de oficinas y 141,909 metros cuadrados de área comercial. Durante 2019, nuestros desarrollos mixtos fueron visitados por más de 10.8 millones personas y 3.6 millones vehículos (estimados de acuerdo con nuestros sistemas de conteo manuales y electrónicos en los accesos de nuestras Propiedades). En 2019 nuestros desarrollos mixtos generaron un NOI acumulado de Ps. 1,683 millones y Ps. 1,091 millones correspondientes a nuestro NOI Proporcional.

- **Centros comerciales.**

Somos propietarios de 10 centros comerciales, ubicados en 8 estados de la República Mexicana, además de la Ciudad de México y zona Metropolitana. Nuestros centros comerciales cuentan con 559,637 m² de ABR aproximado, de los cuales nuestro ABR Proporcional ascendía a 538,108 m². Estos desarrollos están compuestos por 1,531 locales arrendables, 1,356 arrendatarios y un promedio de ocupación en los centros comerciales estabilizados de 91.3% y total de 89.0% al 31 de diciembre de 2019. Durante 2019 fueron visitados por 63.2 millones de personas y 11.4 millones de vehículos; (estimados de acuerdo con nuestros sistemas de conteo manuales y electrónicos en los accesos de nuestras Propiedades). En 2019 nuestros centros comerciales generaron un NOI acumulado consolidado de Ps. 1,403 millones, un incremento de 52% comparado con los Ps. 925 millones del portafolio actual durante 2018 y Ps. 1,348 millones correspondientes a nuestro NOI Proporcional consolidado del 2019, un incremento de 76% comparado con los Ps. 766 millones del portafolio actual durante 2018. El incremento del NOI acumulado del portafolio total en fue de 17% en el NOI total y 47% en el NOI Proporcional comparados con los resultados en 2018.

- **Oficinas corporativas.**

Somos propietarios de seis edificios corporativos, de los cuales cinco forman parte de desarrollos mixtos. Estos edificios están ubicados en la Ciudad de México en dos de las zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel nacional. Algunos de nuestros clientes y arrendatarios en las oficinas corporativas incluyen compañías internacionales de reconocido prestigio y calidad financiera como Avon, Mercedes Benz y Unilever.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra propiedad destinada al uso de oficinas corporativas contaba con 23,257 m² de ABR aproximado de los cuales somos dueños al 100%, y de los cuales 22,431 m² estaban arrendados, con 22 arrendatarios y un promedio de ocupación del 96.4%. Durante 2019 generaron un NOI acumulado consolidado de Ps. 165 millones.

En la siguiente tabla incluimos una descripción de nuestro portafolio en operación, el cual contiene Propiedades estabilizadas y en estabilización:

Propiedades del portafolio en operación	ABR (m ²)	Porcentaje de participación GICSA ¹	ABR Proporcional (m ²) ²	Tasa de ocupación	Ingresos totales (Ps. Millones)	NOI (Ps. Millones)	NOI Proporcional (Ps. Millones) ²
Propiedades estabilizadas							
Uso Comercial							
City Walk	3,506	100%	3,506	90%	20	15	15
Forum Buenavista	95,110	100%	95,110	96%	499	386	386
Forum Coatzacoalcos	32,290	50%	16,145	81%	130	89	44
Forum Cuernavaca	58,121	100%	58,121	85%	183	136	136
Forum Culiacán	39,683	100%	39,683	91%	281	243	243
La Isla Acapulco	33,653	84%	28,268	86%	102	63	53
La Isla Mérida	57,573	100%	57,573	91%	198	111	111
Paseo Querétaro	79,963	100%	79,963	94%	282	201	201
Explanada Puebla	84,607	100%	84,607	95%	189	132	132
Subtotal Comercial	484,506	96%	462,977	91%	1,885	1,376	1,322
Uso Oficinas							
Torre E 3	23,257	100%	23,257	96%	201	165	165
Subtotal Oficinas	23,257	100%	23,257	96%	201	165	165
Uso Mixto							
Capital Reforma	60,678	100%	60,678	97%	418	350	350
Masaryk 111	26,412	100%	26,412	97%	180	150	150
Paseo Arcos Bosques	92,150	50%	46,075	97%	799	660	330
Paseo Interlomas ⁴	142,957	50%	71,479	89%	685	524	262
Subtotal Mixto	322,196	64%	204,643	93%	2,083	1,683	1,091
Total propiedades estabilizadas	829,960	83%	690,877	92%	4,169	3,225	2,579
Propiedades en estabilización							
Uso Comercial							
Explanada Pachuca ³	75,131	100%	75,131	74%	40	27	27
Subtotal Comercial	75,131	100%	75,131	74%	40	27	27
Uso Mixto							
Masaryk 169 ³	5,616	100%	5,616	-	-	-	-
Subtotal Mixto	5,616	100%	5,616	-	-	-	-
Total Propiedades en estabilización	80,747	100%	80,747	69%	40	27	27
Total proyectos en desarrollo y por desarrollar	-	-	-	-	51	51	48
Total del portafolio	910,707	85%	771,624	90%	4,260	3,302	2,653

Cifras al cierre de diciembre de 2019.

¹ En los estados financieros reflejamos la participación de sociedades que puede ser diferente a la participación de los proyectos.

² Calculado como el porcentaje de derechos económicos que tenemos en la entidad titular de cada proyecto, a la fecha del presente Reporte Anual.

³ Propiedades en estabilización.

⁴ Incluye ampliación.

2. Portafolio en desarrollo y por desarrollar.

Al 31 de diciembre de 2019 contábamos con 5 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización, mismos que esperamos sumen 89,400 metros cuadrados de área vendible y un ABR de aproximadamente 193,477 metros cuadrados.

El resto de las propiedades del portafolio siguen su curso regular, con la ejecución de las actividades y procedimientos requeridos para el inicio de actividades de construcción. Esperamos que estos proyectos consoliden nuestro crecimiento, con un portafolio diversificado con propiedades de calidad premium en ubicaciones estratégicas, así como, niveles altos de ocupación, rentas competitivas y relaciones de largo plazo con nuestros clientes.

La siguiente tabla presenta información seleccionada para cada uno de nuestros Proyectos en Desarrollo basada en nuestros estimados y expectativas. Todos los números que se presentan en esta tabla son estimados dada la naturaleza de los Proyectos en Desarrollo y del proyecto a desarrollar.

Proyectos del portafolio en Desarrollo	Año de apertura estimada	ABR estimado	Porcentaje de participación GICSA	ABR estimado proporcional	% del ABR de los Proyectos en Desarrollo	CAPEX total estimado	CAPEX invertido al 31 de diciembre de 2019	Capex por invertir al 31 de diciembre de 2019
		m ²	%	m ²	%	(Ps. Millones) ¹	(Ps. Millones) ¹	(Ps. Millones) ¹
Proyectos en desarrollo								
Uso Comercial								
Explanada Culiacán ²	2020	53,213	100%	53,213	28%	1,511	1,275	236
Galerías Metepec ^{2,4}	2021	55,114	100%	55,114	28%	2,835	1,709	1,126
Grand Outlet Riviera Maya ³	2021	58,013	90%	52,212	30%	2,269	498	1,771
Sub total Comercial		166,340	97%	160,539	86%	8,980	3,662	5,318
Uso Oficinas								
Lomas Altas ²	Concluido	27,137	100%	27,137	14%	861	836	25
Sub total Oficinas		27,137	100%	27,137	14%	861	836	25
Total Proyectos en desarrollo		193,477	97%	187,676	100%	9,841	4,498	5,343
Uso Residencial								
Cero5Cien ^{2,5}	2020	89,400	100%	89,400	-	5,322	3,432	1,890
Sub total Residencial		89,400	100%	89,400	-	5,322	3,432	1,890
Total Proyectos en desarrollo		282,877	98%	277,076	100%	15,164	7,930	7,233

*Cifras estimadas para nuestro Proyecto a Desarrollar, sujetas a cambios.

¹ Importe incluye terreno y excluye impuestos, tales como el Impuesto al Valor Agregado, que nuestras inversiones pudieran generar.

² Terreno adquirido.

³ Terreno aportado por socios.

⁴ Terreno rentado.

⁵ Metros cuadrados corresponden a superficie vendible.

No podemos asegurar de que los Proyectos en Desarrollo y el Proyecto a Desarrollar descritos en el presente Reporte Anual serán completados como se describe o en lo absoluto. Ver “Factores de Riesgo – Podemos no ser capaces de implementar nuestra estrategia de crecimiento y expansión”.

3. Nuestros servicios.

Al 31 de diciembre de 2019, prestábamos servicios relacionados con bienes raíces a 28 propiedades, de las cuales 24 son proyectos propios divididos en 16 son proyectos en operación, 8 en construcción y desarrollo y el resto son proyectos inmobiliarios en operación propiedad de terceros.

Esta división de negocio la operamos a través de cuatro subsidiarias de servicio:

- **Desarrolladora 2054.**

A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de generación de nuevos negocios, diseño de nuevos proyectos e innovación. Al 31 de diciembre de 2019 prestamos servicios a 28 proyectos, de los cuales 24 son proyectos propios divididos en 16 proyectos en operación y 8 proyectos en construcción y desarrollo, y el resto son de terceros.

- **Chac-Mool.**

A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de construcción de nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación. Al 31 de diciembre del 2019 la cartera de clientes de Chac-mool consistió en aproximadamente 11 proyectos en servicio de desarrollo y renovación. Durante 2019 construimos aproximadamente 241,093 metros cuadrados de construcción total (10 Proyectos en Desarrollo propios y 1 de terceros). Nuestros honorarios por estos servicios administración y ejecución de obra, en promedio, oscilan entre el 7.5% y el 15.0% del monto de la obra ejecutada.

- **Mobilia.**

A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de comercialización de espacios en arrendamiento, optimizando la mezcla de giros y atrayendo a los mejores clientes para cada desarrollo. Contamos con un equipo de agentes inmobiliarios o “brokers” internos y exclusivos, altamente especializados en centros comerciales, así como alianzas estratégicas con “brokers” institucionales tales como Cushman & Wakefield y CBRE para nuestros edificios de oficinas corporativas. Al 31 de diciembre de 2019, prestamos servicios a aproximadamente 23 proyectos, de los cuales 22 son proyectos propios (incluyendo Proyectos en construcción y desarrollo) y el resto son de terceros.

- **Luxe.**

A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de administración, operación y mantenimiento de inmuebles. Luxe se destaca por sus excelentes herramientas administrativas, protocolos de operación, rutinas de mantenimiento y alianzas estratégicas con prestadores de servicios que generan plusvalía e incrementan el valor de los inmuebles que operamos. Luxe presta servicios a centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y naves industriales.

Parte de nuestra intención es incrementar el número de proyectos de terceros a los que prestamos servicios especializados, sin dejar de atender nuestros proyectos propios, continuamente buscamos oportunidades para prestar nuestros servicios especializados a terceros e incluso contamos ya con algunos entendimientos preliminares con terceros y socios minoritarios a nivel proyecto en proceso de concretarse.

Información financiera seleccionada

Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de nuestros Estados Financieros al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

Estados de Situación Financiera Consolidados	Al 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,955	3,205	3,647
Efectivo restringido	2,735	562	577
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	704	1,308	892
Anticipo para desarrollo de proyectos	687	487	700
Inventario inmobiliario	3,277	3,148	0
Propiedades de inversión	55,544	49,523	49,908
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	763	667	20
Total del activo	73,010	64,216	59,141
Porción circulante de préstamos bancarios	821	884	316
Préstamos bancarios a largo plazo	18,990	14,959	14,950
Certificados bursátiles	8,501	9,041	6,886
Total pasivo	41,887	37,380	32,251
Total capital contable	31,123	26,836	26,890
LTV	39%	39%	37%

Estado de Resultados Integrales	Al 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Ingresos por arrendamiento y premios	3,368	2,997	2,981
Ingresos por mantenimiento y publicidad	602	516	782
Ingresos por servicios de operación	409	307	276
Ingresos por servicios	131	1,242	225
Ingresos totales	5,803	5,687	4,264
Total costos	(803)	(306)	(104)
Total de gastos	(1,931)	(1,885)	(1,656)
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	3,132	3,496	2,504
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	2,173	4,362	245
Utilidad de operación	5,334	7,932	2,646
Costos financieros – Neto	(1,455)	(608)	(595)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,879	7,324	2,051
Impuestos a la utilidad	(1,066)	(1,268)	(819)
Utilidad neta e integral consolidada	2,813	6,054	1,232

Conciliación NOI -EBITDA	Al 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Ingreso neto operativo (NOI)	3,302	2,940	2,961
NOI Proporcional	2,653	2,041	1,835
EBITDA	3,363	4,012	3,018
EBITDA Proporcional	2,714	3,113	1,892

*A partir del 1o. de enero de 2019, para determinar el valor razonable de propiedades de inversión, utilizamos la técnica de valuación utilizada para medir el valor razonable de sus propiedades de inversión, cambiando de la técnica de método de múltiplos EV/EBITDA ("Enterprise Value EBITDA" valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) por la técnica de flujos descontados (Discounted Cash-flow (DCF)). Ver notas 4.D y 10 de nuestros Estados Financieros Auditados y Consolidados.

(1) Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios, mantenimiento y publicidad respecto de Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar para nuestros clientes. Estos costos y gastos son registrados como gastos por operación y servicios de administración. Dichos costos y gastos son reembolsados, por lo que son registrados como ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios, así como por mantenimiento y publicidad, respectivamente.

La siguiente tabla presenta nuestra utilidad de operación y porcentaje por segmento de negocio para los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017. Esta información deriva de nuestros Estados Financieros. Ver Nota 6 de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.

Ingresos por segmento de negocio	Al 31 de diciembre de					
	2019		2018		2017	
	millones de Ps.	% ¹	millones de Ps.	% ¹	millones de Ps.	% ¹
Centros comerciales						
Utilidad de operación antes de valuación	694.29	23%	1,355.65	39%	849.73	34%
Oficinas corporativas						
Utilidad de operación antes de valuación	118.72	4%	87.88	3%	167.41	7%
Desarrollos Mixtos						
Utilidad de operación antes de valuación	1,480.56	48%	1,360.31	39%	1,023.05	41%
Residencial y Servicios						
Utilidad de operación antes de valuación	775.45	25%	692.12	20%	463.53	19%
Total	3,069.02	100%	3,495.96	100%	2,503.72	100%

¹ % del total de ingresos

Comportamiento de los títulos de valores

Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. con clave de cotización GICSA, cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 4 de junio de 2015.

Su valor de capitalización al 31 de diciembre de 2019 alcanzó \$11,057.9 millones de pesos, lo que representa 1,500,388,758 acciones en circulación.

Comportamiento de la Acción 2019	
Precio Máximo	\$ 7.44
Precio Mínimo	\$ 3.90
Precio de Cierre	\$ 7.37

Nuestras ventajas competitivas

Consideramos que nuestras principales ventajas competitivas son las siguientes:

- Nuestra posición de liderazgo como desarrollador, propietario y operador inmobiliario en México.**
Consideramos que somos de los principales desarrolladores, propietarios y operadores de inmuebles en México, tenemos un historial probado, habiendo desarrollado y operado históricamente 73 proyectos durante nuestros 30 años de trayectoria en los que consideramos que nos hemos distinguido al desarrollar productos inmobiliarios innovadores, entregando calidad y satisfacción a nuestros clientes, usuarios y arrendatarios y con ello hemos logrado contar con una importante posición de mercado y generar alianzas estratégicas con importantes tiendas departamentales y clientes corporativos, que incluyen, al 31 de diciembre de 2019, 980,325 m² de ABR de centros comerciales, 246,738 m² de ABR de edificios corporativos, 327,812 m² de ABR de proyectos mixtos. 1.3 millones de m² de ABR de naves industriales, 316,916 m² de ABR de residencial y 1,303 habitaciones de hotel.
- Estructura integrada, especializada en toda la cadena de valor del negocio inmobiliario.**
Nuestra estructura integrada que incluye la totalidad de la cadena de valor del negocio inmobiliario no solo aumenta nuestra rentabilidad, sino también hace que nuestros intereses estén alineados con los intereses de los inversionistas. Hemos generado experiencia en toda la cadena del negocio, lo que, entre otros, nos provee con una perspectiva única dentro de la industria, que, a su vez, nos permite mantenernos continuamente al frente de la creación de valor en el sector y nos brinda una capacidad única de adaptación a las necesidades de nuestros clientes y circunstancias macroeconómicas y de la industria.
- Activos de alta calidad con una cartera diversificada y flujos constantes de ingresos.**
Tenemos una cartera altamente diversificada, enfocada principalmente al sector comercial, de oficinas y de usos mixtos. Nuestra Cartera se encuentra en ubicaciones privilegiadas y esta estratégicamente localizada en grandes áreas urbanas y áreas turísticas tales como la Ciudad de México, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos; además de la diversificación por tipo de propiedad, ubicación, arrendatarios y sector en los que operan nuestros arrendatarios, lo que nos brinda flujos constantes de ingresos. Consideramos que la diversificación por industria de nuestros arrendatarios nos protege de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de nuestros clientes nos permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.
- Un importante flujo de Proyectos en Desarrollo.**
Tenemos un flujo potencial sustancial de Proyectos en Desarrollo y un Proyecto a Desarrollar, sustentado por altos niveles de contratos de pre-arrendamiento con posibles condóminos y arrendatarios. Actualmente están en construcción proyectos, que representan un total aproximado de 193,477 metros cuadrados de ABR y 89,400 metros cuadrados de superficie vendible. Consideramos que nuestra ventaja competitiva

reside en nuestra capacidad de identificar oportunidades de negocio y adquirir Propiedades a precios competitivos y en nuestra capacidad de generar flujos recurrentes, además de nuestra capacidad de regenerar continuamente nuestro flujo de proyectos propios. Consideramos que nuestra experiencia en selección de ubicaciones de nuestros proyectos nos recompensa con una alta demanda de clientes corporativos para establecer oficinas Clase A/A+, así como locales comerciales de alto prestigio. Siempre buscamos tener certeza del interés de potenciales arrendatarios Ancla antes de desarrollar cualquier proyecto de uso mixto o centro comercial.

- **Fuerte reconocimiento de marca.**

En términos de reconocimiento público, hemos recibido premios del Consejo Iberoamericano de Diseñadores de Interiores (2012), Tripadvisor (2014), las revistas Real Estate Market & Lifestyle y Hábitat nos nombraron separadamente “Desarrolladora del Año” en 2007 y por tercer año consecutivo obtuvimos el distintivo ESR (*Empresa Socialmente Responsable*). Respecto a nuestras propiedades, obtuvimos el Distintivo H (2014) por el Hotel Live Aqua en nuestro proyecto Paseo Arcos Bosques y tras sus respectivas inauguraciones La Isla Shopping Village Cancún y Punta Langosta en Cozumel obtuvieron los reconocimientos por parte del *International Council of Shopping Centers* (ICSC), como los mejores proyectos en la categoría internacional.

- **Equipo de administración experimentado con un historial probado.**

Contamos con un equipo altamente profesional en todas las áreas clave de desarrollo y operaciones inmobiliarias, incluyendo, entre otros, la adquisición de tierras, licencias y relaciones gubernamentales, administración de proyectos, comercialización y ventas. Nuestro equipo de administración de primer nivel cuenta con un promedio de más de 20 años de experiencia en la industria, y está apoyado por aproximadamente 1,075 empleados. Nuestros principales accionistas, liderados por la familia Cababie, han mostrado su capacidad de liderazgo y resiliencia afrontando con éxito crisis financieras e inmobiliarias a nivel local y global. Además, este grupo de accionistas se ha distinguido por ser, desde hace más de dos décadas, líderes en el servicio integral de desarrollo de inmuebles. La familia Cababie mantiene aproximadamente más del 50% del capital social de la compañía. Además, estimamos que la familia Cababie mantendrá una participación a largo plazo en nuestro negocio.

- **Aprovechar las ventajas de nuestra estructura corporativa.**

Somos una sociedad anónima bursátil y planeamos aprovechar las ventajas que consideramos que nos otorga esta estructura corporativa frente a otra clase de estructuras o vehículos de inversión. A diferencia de las FIBRAS, no tenemos un requerimiento de distribución de utilidades, lo que nos permite reinvertir utilidades cuando lo estimemos conveniente para el negocio, aprovechar con eficacia y rapidez oportunidades de negocio, sin forzosamente tener que esperar a acudir a fuentes externas de financiamiento o de capital adicional; así como capitalizar nuestra experiencia como desarrolladores, buscando beneficios para la empresa y nuestros inversionistas a largo plazo.

Al no contar con restricciones respecto a la venta de nuestros inmuebles fuera de aquellas restricciones dentro del curso ordinario de nuestros negocios como se describe más adelante en este reporte anual, contamos con mayor flexibilidad para aprovechar oportunidades de desinversión que cumplan con nuestros parámetros y otorguen, en nuestra consideración, un mayor beneficio a la Sociedad y sus inversionistas que su conservación. Además, a diferencia de otro tipo de vehículos de inversión, en virtud de nuestra Reestructuración Corporativa, no sólo no tenemos el costo de externalizar los servicios a nuestros proyectos, sino que, incluso, contamos con un ingreso adicional por los servicios que prestamos a terceros.

Nuestra estrategia

Pretendemos seguir implementando las siguientes estrategias, que consideramos mejorarán nuestro negocio, maximizarán el rendimiento para nuestros accionistas y generarán ventajas competitivas:

- **Continuar explotando nuestra experiencia como desarrolladores para capitalizar el ambiente actual del mercado.**

Nuestra experiencia como desarrolladores nos ha permitido estar, y crecer, en mercados donde, o cuándo, los precios de adquisición de Propiedades son altos, y otras características han dificultado que otros desarrolladores obtengan tasas de retorno atractivas. Esta ventaja, además de los retornos, nos ha beneficiado, ya que mantenemos presencia, reconocimiento de marca y contacto directo con clientes, en distintas clases de mercados. Al asociar el nombre de "GICSA" con alta calidad y satisfacción del cliente, creemos que la marca facilita el lanzamiento de nuevos desarrollos e incrementa las relaciones con clientes actuales y futuros.

- **Diversificar por producto y ubicación geográfica.**

Al diversificar nuestros desarrollos por tipo de producto inmobiliario y ubicación geográfica dentro de las principales ciudades y destinos turísticos de México, aseguramos una mezcla de flujos de ingresos (tanto en pesos como en dólares) y somos capaces de mitigar el riesgo de bajas en la demanda específica de un producto o un mercado. Buscamos nuevas oportunidades de desarrollo que nos permitan mantener nuestra estrategia de ofrecer productos característicos, innovadores y de alta calidad. Los siguientes son los principales pasos que planeamos seguir para lograr esta estrategia:

- **Revitalizar nuestras Propiedades estabilizadas.** Contemplamos continuar mejorando nuestras Propiedades estabilizadas a partir de inversiones de capital que sean requeridas o agreguen valor. Asimismo, estamos comprometidos con la constante optimización de la mezcla de inquilinos en nuestros proyectos, conforme a los más altos estándares de calidad y diversidad.

- **Expandir nuestro negocio de centros comerciales.** Pretendemos expandir nuestras operaciones de centros comerciales desarrollando nuevos proyectos en las principales ciudades y destinos turísticos de México, mientras continuamos ofreciendo soluciones innovadoras en términos de accesibilidad, mezcla de tiendas y características arquitectónicas.

- **Continuar creciendo nuestras operaciones en los segmentos de uso mixto.** Planeamos continuar expandiendo nuestras operaciones en el segmento de uso mixto, particularmente en proyectos de gran escala, mientras que mantenemos altos estándares de calidad. Consideramos que nuestros proyectos en el segmento de uso mixto nos permiten lograr sinergias y diversificar riesgos e ingresos con atractivos márgenes y mayor capacidad de afrontar crisis económicas.

- **Mantener la administración de nuestras Propiedades para renta de oficinas en edificios corporativos.** Tenemos la intención de continuar invirtiendo en desarrollos corporativos de lujo ubicados en áreas de primer nivel, que consideramos ofrecen Rentas promedio más altas y tasas de ocupación más altas que las predominantes en otros segmentos.

- **Continuar con el desarrollo de naves industriales y centros de distribución en ubicaciones estratégicas.** Tenemos la intención en el mediano y largo plazo de continuar invirtiendo en desarrollos de naves industriales y centros de distribución ubicados en accesos estratégicos a áreas metropolitanas.

- **Continuar construyendo una cartera de Propiedades icónicas.**

Nuestra experiencia y capacidad nos ha permitido encontrar oportunidades únicas, por lo que planeamos continuar construyendo una cartera de Propiedades icónicas en México, desarrollando edificios únicos en ubicación y servicios y enfocados a mejorar los estilos de vida de nuestros arrendatarios y visitantes. Esto, mediante la adquisición de proyectos existentes con la oportunidad de mejora y crecimiento o el desarrollo

de nuestros proyectos. Estimamos que lo anterior nos permitirá fortalecer nuestro reconocimiento en el mercado.

- ***Acelerar Proyectos en Desarrollo al tiempo que optimizamos costos financieros.***
El objetivo de comercialización para nuestros segmentos de negocio de centros comerciales y edificios corporativos es concluir el arrendamiento de espacios, a tiempo o incluso, antes de la fecha de entrega, siempre buscando la mezcla óptima de arrendatarios según el caso en concreto. Pretendemos que esta estrategia nos permita generar suficiente flujo de efectivo para financiar en la medida posible el desarrollo de proyectos específicos.
- ***Fortalecer y crecer nuestros servicios a proyectos de terceros.***
Buscamos incrementar nuestros ingresos al prestar servicios relacionados con proyectos de terceros. Consideramos que somos líderes en este segmento de servicios y que podemos capitalizar nuestra experiencia y conocimiento. Por ejemplo, las ventas que hicimos en 2012 y 2014 de proyectos estabilizados, manteniendo la prestación de servicios especializados nos resultó muy favorable ya que no sólo obtuvimos un atractivo retorno a la inversión, sino que la liberación del capital y los flujos derivados de los servicios nos permiten participar en nuevos proyectos y crecer con solidez financiera.
- ***Continuar aprovechando oportunidades para selectivamente desinvertir y reinvertir capital con eficiencia.***
En nuestro modelo de negocios privilegiamos mantener Propiedades a largo plazo; sin embargo, esperamos continuar aprovechando las oportunidades que, en su caso, se presenten para enajenar proyectos desarrollados, siempre y cuando la oportunidad se apegue a nuestros parámetros de desinversión y por tanto, obedezca a Propiedades que han dejado de ser estratégicas para Grupo Gicsa, ofrezca *cap rates* implícitos atractivos y la oportunidad de mantener relaciones de servicios especializados de valor agregado respecto a los proyectos enajenados. De esta forma, podemos reutilizar nuestro capital de la manera más eficiente posible, incluyendo el desarrollo de nuevos proyectos, o como capital de trabajo que, a su vez, nos permita continuar creciendo con solidez financiera.

C. Factores de riesgo

“El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía. Los riesgos e incertidumbres que la Compañía desconoce, así como aquellos que la Compañía considera actualmente como de poca importancia, también podrían afectar sus operaciones y actividades.

La realización de cualquiera de los riesgos que se describen a continuación podría tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos de la Compañía, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afectan a la industria en la que opera la Compañía, las zonas geográficas en las que tienen presencia o aquellos riesgos que consideran que no son importantes, también pueden llegar a afectar su negocio y el valor de la inversión.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Informe refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones "cree", "espera", "estima", "considera", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Informe. Los Factores de Riesgo describen las circunstancias de carácter no financiero que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro.”

Realizamos diversas declaraciones a futuro que conllevan riesgos e incertidumbres y pueden o no cumplirse.

El presente Reporte Anual contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de dichas declaraciones a futuro incluyen, entre otras: (i) declaraciones relativas a los resultados de operaciones y situación financiera de la Compañía; (ii) declaraciones de planes, objetivos o metas, incluyendo aquellas relacionadas con sus operaciones y nuestros Proyectos en Desarrollo y Proyecto a Desarrollar; y (iii) declaraciones de suposiciones subyacentes a dichas declaraciones. Palabras tales como “intenta”, “anticipa”, “cree”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “aconseja”, “pretende”, “puede”, “planea”, “potencial”, “predice”, “busca”, “debería”, “será” así como expresiones similares, tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro, pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones, incluyendo los factores descritos en la sección “Declaraciones a Futuro”. De no actualizarse las declaraciones a futuro, nuestros resultados de operación, situación financiera y el precio de nuestras Acciones podrían verse afectados negativamente.

El éxito de nuestro negocio depende de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria, y una desaceleración económica o una reducción en el valor de los activos inmobiliarios, la venta de inmuebles o las actividades de arrendamiento inmobiliario podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio.

Nuestro negocio está estrechamente vinculado a la situación general de la economía y el desempeño de la industria inmobiliaria. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestras Propiedades, y nuestra habilidad para implementar nuestra estrategia de negocios podrían verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y regionales. El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclico y está vinculado a la condición de la economía en México y Estados Unidos y a la percepción que tengan los inversionistas del entorno económico global. Las variaciones en el PIB, las crecientes tasas de interés, el aumento en la tasa de desempleo, la disminución en la demanda de productos inmobiliarios, la depreciación de los inmuebles o periodos de desaceleración económica global o de recesión, así como la percepción de que cualquiera de estos eventos pudiera ocurrir, han afectado de manera negativa el mercado inmobiliario en el pasado y podrían afectar de manera negativa en el futuro el desempeño de nuestro negocio. Adicionalmente, la condición de la economía local de cada estado de México en que operamos podría depender de una o más industrias específicas que sean los principales motores económicos de dichos estados. Nuestra capacidad para cambiar rápidamente nuestra Cartera en respuesta a las condiciones económicas es extremadamente limitada. Adicionalmente, algunos de nuestros principales gastos, el servicio de nuestra deuda, el impuesto predial, pagos de derechos, impuestos sobre adquisiciones de inmuebles, y costos de operación y mantenimiento no pueden reducirse cuando las condiciones de mercado son negativas. Estos factores pueden impedir nuestra capacidad de responder en forma rápida a cambios en el desempeño de nuestras Propiedades y podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y los resultados de operaciones. En años pasados, destacándose el año 2008 y 2009, experimentamos un impacto negativo por la desaceleración económica (y recesión) y la disminución en la demanda de productos inmobiliarios y servicios relacionados con los mismos dentro de los mercados en los que operamos, que tuvo un impacto en nuestros resultados. Estos factores podrían afectarnos de manera negativa, de nueva cuenta, en el futuro. Una recesión y/o una desaceleración en el mercado inmobiliario podrían derivar en:

- una disminución general en las Rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos Contratos de Arrendamiento o renovaciones de los existentes;
- la devaluación del valor de las Propiedades que integran nuestra Cartera;
- incapacidad para arrendar las Propiedades en condiciones favorables;

- incapacidad para cobrar Rentas de nuestros arrendatarios;
- una disminución en la demanda de espacios en cualquiera de nuestros diferentes tipos de Propiedades y cambios en las preferencias de los clientes respecto de Propiedades disponibles;
- mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas de crédito hipotecario y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos;
- un aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos de seguros, costos laborales, precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos; y
- políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios.

Si se repitieran condiciones económicas y de mercado similares a aquellas que prevalecieron en el 2008 y 2009, el desempeño y la rentabilidad de nuestro negocio podrían disminuir.

Las inversiones en bienes inmuebles exigen altos niveles de capital.

Las inversiones en bienes inmuebles exigen altos niveles de capital para la adquisición de los terrenos, la obtención de los permisos y licencias necesarios, así como para el financiamiento de la construcción, desarrollo y mantenimiento continuo de los proyectos. Este hecho contribuye a que las inversiones en bienes inmuebles sean generalmente más especulativas, particularmente en el caso de inversiones de bienes inmuebles en México, donde las condiciones económicas pueden ser más volátiles que en Estados Unidos y otros países. Nuestra estrategia de inversión, operación y crecimiento depende cada vez más de inversiones a largo plazo que requieren grandes cantidades de capital. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario o de obtenerlo en condiciones satisfactorias, podríamos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar Proyectos en Desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos financieros a su vencimiento. Asimismo, podríamos no estar en posición de aprovechar oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento de nuestro negocio si somos incapaces de tener acceso al capital requerido.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestras Propiedades, nuestros arrendatarios nos pueden exigir llevar a cabo renovaciones, remodelaciones hechas a la medida u otras mejoras o proporcionar servicios adicionales. Como resultado de lo anterior, es posible que tengamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios o atraer a nuevos arrendatarios. El no tener acceso a capital adicional en términos aceptables para nosotros podría restringir el crecimiento y desarrollo de nuestro negocio o afectar nuestra capacidad de retener o atraer arrendatarios, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

Podríamos no ser capaces de contar con recursos necesarios para financiar nuestras necesidades de capital de trabajo o inversiones de capital o implementar nuestra estrategia de crecimiento.

Dependemos de la disponibilidad de financiamiento para sufragar nuestras necesidades de capital de trabajo e inversiones de capital e implementar nuestra estrategia de crecimiento. Las líneas de crédito que tenemos contratadas con algunos bancos mexicanos y extranjeros nos han permitido financiar nuestra estrategia de crecimiento hasta la fecha. Para implementar nuestros planes de expansión y modernización, pudiéramos requerir recursos adicionales. Pretendemos apoyarnos en los recursos que hemos obtenido en los mercados de deuda y de capitales, el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones y, de ser necesario, contrataremos deuda bancaria y emitiremos valores adicionales en los mercados nacionales e internacionales. No podemos asegurar que seremos capaces de generar flujos de efectivo suficientes de nuestras operaciones. Del mismo modo, no podemos asegurar que seremos capaces de continuar obteniendo financiamiento de fuentes preexistentes, o de otras fuentes, o en condiciones comparables a nuestros financiamientos existentes. Es posible que acontecimientos adversos en los mercados de crédito mexicanos e internacionales, incluyendo mayores tasas de interés, menor liquidez y menor inversión de

las instituciones financieras a los préstamos a largo plazo, aumenten nuestro costo para tomar en préstamo nuevos fondos o refinanciar adeudos vencidos o por vencer. Si no somos capaces de continuar obteniendo financiamiento en condiciones favorables, podríamos enfrentar mayores costos financieros o ser incapaces de instrumentar nuestra estrategia de crecimiento según lo previsto, lo que afectaría adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Nuestro flujo de efectivo podría ser insuficiente para cumplir con nuestras obligaciones financieras.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda total por créditos ascendía a Ps. 28,525 millones. Nuestra capacidad de cumplir con nuestras obligaciones financieras depende de nuestro desempeño futuro, mismo que está sujeto a un número de factores, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Estamos sujetos a los riesgos normales asociados con la contratación de deuda, incluyendo el riesgo de que nuestro flujo de efectivo sea insuficiente para cumplir con los pagos de principal e intereses requeridos, el riesgo de que los adeudos existentes sobre las Propiedades de las que somos propietarios no puedan ser refinanciados y que los términos de dichos refinanciamientos no sean tan favorables como los términos de los adeudos existentes. No podemos asegurar que seremos capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones para cumplir con nuestras obligaciones financieras. Asimismo, no podemos asegurar que seremos capaces de refinanciar cualquier adeudo en que incurramos o de otro modo ser capaces de obtener fondos mediante la venta de activos o la obtención de capital para hacer los pagos requeridos del servicio de la deuda. Si no somos capaces de refinanciar nuestros adeudos, o refinanciar nuestros adeudos en términos aceptables, podríamos vernos obligados a enajenar Propiedades en términos desventajosos, lo que resultaría en pérdidas para nosotros.

Nuestro nivel de apalancamiento podría incrementar nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o las de nuestros clientes o relativo a nuestra competencia. Nuestras obligaciones de pago de deuda podrían limitar nuestra flexibilidad y agilidad para planear, o reaccionar a cambios en el sector inmobiliario.

Nuestro efectivo podría verse restringido derivado de nuestras obligaciones de realizar depósitos para el pago de deuda contratada y garantías con el objeto de respaldar fluctuaciones generadas por instrumentos financieros derivados.

Nuestras obligaciones de llevar a cabo depósitos para el pago de deuda contratada y garantías con el objeto de respaldar fluctuaciones generadas por instrumentos financieros derivados pudieran restringir nuestro efectivo, reduciendo así el efectivo disponible para oportunidades de negocios futuras u otros fines y aumentando nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas. Para mayor información sobre nuestra deuda y las operaciones con instrumentos financieros derivados ver las siguientes secciones respectivamente, “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – Deuda” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación Financiera – Instrumentos Financieros Derivados”.

Operaciones con instrumentos financieros derivados.

La Emisora ha contratado y contrata, de tiempo en tiempo, instrumentos financieros derivados de negociación y cobertura con el objeto de administrar su exposición a riesgos de: a) tasas de interés y b) tipo de cambio (derivado de deudas incurrida en moneda extranjera). Al 31 de diciembre de 2019 había celebrado diversos instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa que podrían afectar al mercado. Si bien la estrategia en el uso de instrumentos financieros derivados ha sido significativamente conservadora, con fines de cobertura y no de especulación, la Emisora no puede prever posibles pérdidas que resulten de la inversión en instrumentos financieros derivados, ya que éstas pueden ser el resultado de una gran variedad de factores que se encuentran fuera del control de la Emisora. Para mayor información ver “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – Instrumentos Financieros Derivados”.

El incremento en nuestras cuentas por cobrar puede afectar nuestros resultados.

Cubrimos nuestras necesidades de liquidez a corto plazo con el efectivo generado por nuestras operaciones, principalmente del pago de nuestros arrendatarios y clientes. Contamos con políticas de administración y evaluación de crédito con las que procuramos mantener un índice de cartera vencida y créditos incobrables en niveles mínimos, que consideran factores tales como el perfil de cada cliente, la situación de cada negocio e industria. Además, nuestra mezcla eficiente de arrendatarios nos ayuda a mitigar aún más el riesgo de crédito. No obstante, nuestros documentos o cuentas por cobrar pudieren incrementarse, por causas ajenas a nosotros, por ejemplo, por causas de mercado, de la economía local y global y otras que afecten la liquidez de nuestros arrendatarios y clientes, mientras nuestros gastos operativos y de capital se mantengan constantes. Este desfase temporal pudiere afectar adversamente nuestro flujo de caja; así como nuestra condición financiera y resultados de operación.

Nuestras Propiedades y los flujos de efectivo que generan las mismas garantizan nuestros financiamientos bancarios.

Aproximadamente el 89% de nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2019 consistía en deuda garantizada con nuestras Propiedades y con los flujos derivados de las mismas, incluyendo Rentas por parte de nuestros arrendatarios. La pérdida de cualquiera de nuestras Propiedades o activos relacionados por virtud de la adjudicación o ejecución de las garantías constituidas sobre los mismos podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. Por otra parte, si nuestras deudas fueran declaradas vencidas anticipadamente, podría resultar que no tuviéremos suficientes recursos para pagarlas y que se iniciara un proceso de concurso mercantil en nuestra contra, lo que afectaría nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación y el valor de nuestras Acciones; en tal caso, los inversionistas podrían no recuperar el valor de su inversión.

Nuestros financiamientos actuales contienen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, lo que podría afectar nuestras políticas de dividendos y las de nuestras subsidiarias y de operación y nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Nuestros financiamientos actuales (incluyendo nuestros Certificados de Deuda) incluyen, y nuestros financiamientos futuros podrían incluir, obligaciones de hacer y de no hacer que representan obligaciones positivas o restringen o podrían restringir nuestra capacidad para:

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

La falta de cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría resultar en el vencimiento anticipado de parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio y condición financiera.

Podríamos incurrir en deuda adicional en el futuro que podría afectar nuestra condición financiera y nuestra capacidad para generar suficiente efectivo para satisfacer nuestras obligaciones de pago.

Históricamente, hemos financiado nuestros desarrollos y compras de Propiedades con efectivo proveniente de créditos garantizados y líneas de crédito. Generalmente adquirimos y desarrollamos inmuebles con créditos garantizados con hipotecas o fideicomisos de garantía sobre la propiedad adquirida. Anticipamos continuar con este modelo de adquisición. Sin embargo, podríamos incurrir de tiempo en tiempo en deuda adicional para financiar adquisiciones estratégicas, inversiones, coinversiones o por otras razones, sujetos a las restricciones contenidas en nuestros contratos de crédito y nuestra política de financiamiento. Si incurrimos en deuda adicional, los riesgos asociados a nuestro

apalancamiento, incluyendo nuestra capacidad para pagar el servicio de nuestra deuda, podría incrementarse. Así mismo, si tuviéramos que modificar los términos de nuestros contratos de crédito actuales, nuestras obligaciones de pago de deuda podrían incrementarse significativamente.

En el futuro, podríamos incurrir en deuda adicional que podría tener los siguientes efectos:

- limitar nuestra capacidad para pagar nuestras deudas;
- incrementar nuestra vulnerabilidad a condiciones económicas y de la industria en general;
- requerir que dediquemos una parte importante de nuestro flujo de efectivo al pago de deuda, lo cual puede ponernos en desventaja respecto de otros competidores con menos deuda;
- limitar nuestra flexibilidad para planear o reaccionar ante cambios en nuestro negocio y el sector inmobiliario;
- afectar nuestra capacidad para aprovechar oportunidades para adquirir otros negocios o para implementar planes de expansión;
- limitar el efectivo disponible para pago de dividendos;
- limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos adicionales;
- limitar nuestra capacidad para otorgar garantías; e
- incrementar el costo de los financiamientos adicionales.

Una parte importante de nuestros financiamientos devengan intereses a tasas variables.

Aproximadamente 45% de nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2019 devengaba intereses a tasas variables. Adicionalmente, podríamos incurrir en deuda adicional en el futuro que también devengue intereses a tasas variables, lo cual, en conjunto con el disminuido mercado de renta actual, podría afectar adversamente nuestros resultados de operación. Consecuentemente, los aumentos en las tasas de interés podrían aumentar nuestro gasto de interés con respecto a dichos financiamientos, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera y resultados, así como nuestra capacidad de hacer distribuciones a nuestros accionistas. Cualquiera de estas situaciones podría afectar adversamente el precio de nuestras acciones.

Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de nuestras acciones para financiar nuestro crecimiento puede ser limitada.

Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de nuestras acciones para financiar el crecimiento de nuestro negocio depende, en parte, del precio de mercado de nuestras acciones, el cual, a su vez, depende de varias condiciones de mercado y otros factores que podrían variar de tiempo en tiempo, de los cuales algunos de ellos están fuera de nuestro control, incluyendo:

- una disminución general en las Rentas;
- la devaluación del valor de las Propiedades que integran nuestra Cartera;
- altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar las Propiedades en condiciones favorables;
- altos niveles de apalancamiento;
- percepción del inversionista sobre el mercado inmobiliario en México; y cualquier factor que podría incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos.

Si no logramos alcanzar nuestras expectativas de mercado futuras en cuanto a ingresos y flujos de efectivo, ello podría tener un efecto adverso en el precio de mercado de nuestras acciones y, en consecuencia, en nuestra capacidad para contar con capital adicional.

Podemos no ser capaces de implementar nuestra estrategia de crecimiento y expansión.

Nuestro éxito futuro depende en gran parte de nuestra capacidad para continuar el crecimiento de nuestro negocio mediante la adquisición y desarrollo de Propiedades adicionales. Nuestros principales planes a futuro están basados en el desarrollo de nuestros Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar. No podemos asegurar que seremos capaces de identificar activos y Propiedades que cumplan con nuestros

objetivos de inversión, que seremos exitosos en consumir cualquier oportunidad de inversión que identifiquemos o que una o más inversiones que pudiéramos hacer vayan a generar rendimientos, ingresos o flujo de efectivo esperados. Los ingresos generados por nuestras inversiones pueden estar por debajo de los esperados o resultar en una pérdida que pudiera tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

La información que se incluye en este Reporte Anual respecto de nuestros Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar se basa en nuestros planes y estimaciones actuales. Esta información se incluye para dar una idea general de nuestros Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar por lo que dicha información se encuentra sujeta a cambios y modificaciones basada en la retroalimentación que recibamos de nuestros arrendatarios, clientes y el mercado en general. Nuestros inversionistas no deben basar su decisión de inversión en estos estimados ya que los mismos se encuentran sujetos a cambios. No podemos asegurar que los Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar serán completados conforme se describe en este Reporte Anual o de que serán completados en lo absoluto. En especial, respecto a los Proyectos a Desarrollar, no existe certidumbre respecto a la ubicación de los terrenos, aunque mantengamos la intención de desarrollarlos.

Por lo que hace a los Proyectos a Desarrollar, prevenimos al inversionista de que se tratan de conceptos comerciales que tenemos la intención de desarrollar aun cuando no se tiene una ubicación definida para los mismos y cuya fecha de inicio de obra y operaciones, así como el ABR estimada pudiera variar significativamente.

Podemos no ser capaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de Propiedades en nuevos mercados dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente Propiedades en nuestros mercados actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente Propiedades en nuevos mercados. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, o no ser capaces de contratar personal que atienda nuestras operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en nuevos mercados. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados, esto podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Las inversiones de carácter inmobiliario en México no cuentan con liquidez por lo que nuestra capacidad para vender nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos, o en general, depende de factores que se encuentran fuera de nuestro control.

Las inversiones de carácter inmobiliario en México no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener una Cartera que se ajuste a las cambiantes condiciones de los mercados. En el caso en que tuviésemos la necesidad de vender alguna Propiedad o de darse una situación en que necesitémos liquidez, podríamos tener que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos, derechos registrales y otros, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación, así como en el precio de nuestra Acción.

Nuestra capacidad para vender nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda por parte de los posibles compradores, el nivel de acceso de estos últimos a fuentes de financiamiento en términos atractivos y los niveles de precio de los lugares donde tengamos activos, considerando planes de desarrollo y zonificación. No podemos predecir las diversas condiciones de

mercado imperantes en un momento dado y que podrían afectar nuestras inversiones en inmuebles. Dada la incertidumbre en cuanto a las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos garantizar que lograremos vender nuestras Propiedades con un margen de utilidad o que podremos venderlos rápidamente.

El sector inmobiliario en México es altamente competitivo lo que puede afectar los niveles de ocupación de nuestras Propiedades, impedir aumentos en las Rentas y reducir nuestras oportunidades de inversión.

El sector inmobiliario en México es altamente competitivo y fragmentado, y no tiene barreras que restrinjan a nuevos competidores la entrada al mercado. Los principales factores de competencia en el negocio de desarrollo inmobiliario incluyen la disponibilidad y ubicación de terrenos, el fondeo, diseño, la calidad, reputación y asociaciones con desarrolladores. Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, comercializadores, FIBRAs y operadores de inmuebles comerciales, de oficinas, industriales y residenciales en México, muchos de los cuales poseen Propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente, incluso podrían arrendar inmuebles similares a cambio de rentas inferiores a las que nosotros estaríamos dispuestos a arrendar. La competencia por parte de estas entidades puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de Propiedades que buscan vender. Además, como resultado, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener los arrendatarios cuando expire el arrendamiento de nuestro arrendatario. También podríamos ser requeridos a pagar precios de mercado mayores en nuevas adquisiciones o ser incapaces de adquirir Propiedades. Esta actividad en la industria inmobiliaria podría también resultar en una oferta excesiva de desarrollos inmobiliarios capaz de saturar el mercado y, como resultado, reducir los precios de renta y venta promedio de nuestros activos inmobiliarios. En caso de que se materialice alguno de estos riesgos, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones puede verse afectado adversamente.

Una porción importante de nuestro negocio está concentrada geográficamente, y las condiciones o eventos imprevistos en dichas regiones podrían afectarnos negativamente.

Nuestras operaciones y activos principales se concentran en México. Un porcentaje importante de nuestras inversiones y operaciones se ubica en la Ciudad de México y sus alrededores, y algunas en las costas del territorio mexicano.

Eventos imprevistos, incluyendo terrorismo, guerras, conflictos, temas de salud pública (incluyendo epidemias y pandemias tales como coronavirus, ébola, o influenza H1N1), desastres naturales (como huracanes, inundaciones, terremotos, incendios y cortos de energía), condiciones económicas adversas o el aumento en la competencia en las zonas donde se encuentran nuestras propiedades, podrían irrumpir o restringir nuestra capacidad operativa o financiera y tener efectos adversos en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Además, los desastres naturales, las caídas en los índices de turismo, los incrementos en los actos delictivos o los brotes de una pandemia como ocurre actualmente con el coronavirus, podrían tener un efecto adverso sobre la industria inmobiliaria en México, lo cual podría impactar negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La Organización Mundial de la Salud ha declarado al coronavirus (COVID-19) como una pandemia. Esta pandemia ha tenido, y continúa teniendo, un impacto relevante y sin precedente en nuestro negocio. La magnitud del impacto del COVID-19 en nuestro negocio y resultados dependerá de su desenvolvimiento futuro, incluyendo su duración, velocidad y magnitud de

propagación, los cuales son considerablemente inciertos. Para mayor información sobre el impacto del COVID-19, favor de referirse a la sección “Acontecimientos recientes” del presente Reporte Anual.

No podemos garantizar que no nos veremos afectados por esos eventos, o algún otro evento similar que no hayamos previsto, o que la cantidad de cobertura de seguro, en su caso, será adecuada en caso de que surjan dichas circunstancias. Además, cualquiera de dichos eventos podría causar un incremento importante en nuestras primas de seguro, lo cual afectaría adversamente nuestro negocio, resultados operativos o condición financiera.

Adicionalmente no podemos garantizar que nuestros proyectos futuros, no compitan con nuestra Cartera, lo que pudiera llevarnos a disminución de precios con nuestros arrendatarios y del tráfico de nuestros visitantes, afectando adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Estamos sujetos a riesgos que afectan a los centros comerciales.

Los centros comerciales están sujetos a varios factores que afectan su desarrollo, administración y rentabilidad. Estos factores incluyen:

- la accesibilidad y atractivo del área en el que el centro comercial está ubicado;
- el tráfico de visitas y el nivel de ventas de cada local del centro comercial;
- nuestra incapacidad para atraer y mantener prestigiosos arrendatarios Ancla;
- la oferta excesiva de espacios o una reducción en la demanda de espacios que pudiera resultar en menores precios de Rentas y menores ingresos;
- incremento en el costo de cumplimiento con disposiciones gubernamentales y regulatorias;
- incapacidad de proporcionar un adecuado mantenimiento a las Propiedades;
- incremento en el costo o reducción en la disponibilidad de seguros;
- mayor competencia de otros centros comerciales, otros tipos de tiendas minoristas y otros canales de comercialización que impulse la disminución de nuestros precios y ganancias;
- aumentos en los gastos de operación sin la capacidad de incrementar las rentas, los cuales puedan disminuir nuestra rentabilidad, incluyendo la necesidad de renovar, reparar y re-arrendar espacios periódicamente;
- la inseguridad en las zonas donde se encuentran nuestros centros comerciales o la percepción del riesgo que se corre dentro de los centros comerciales;
- la incapacidad de cobrar Rentas debido a la insolvencia de arrendatarios o de cualquier otro modo;
- las fluctuaciones en los niveles de ocupación en cada centro comercial;
- disminución del componente variable de las rentas debido a menores ventas de nuestros arrendatarios; y
- el negocio de los centros comerciales está estrechamente relacionado con el gasto de los clientes, y, por tanto, al desempeño económico de la región en la que se encuentra ubicado el centro comercial.

Una baja económica en las áreas en las que nuestros centros comerciales están ubicados podría afectar adversamente nuestra condición financiera y resultados de operación, debido a la quiebra de arrendatarios y a la reducción de las ventas del centro comercial debido a un menor ingreso disponible.

Nuestros centros comerciales están sujetos a estacionalidad.

Nuestro segmento de centros comerciales experimenta variaciones estacionales en adición a los factores que afectan al sector comercial. Experimentamos variaciones en nuestros ingresos por arrendamientos cuando nuestros contratos de arrendamiento incluyen un componente variable basado en los ingresos generados por el arrendatario. Tradicionalmente, durante el año, los meses de mayo, junio, noviembre y diciembre son en los que nuestros arrendatarios tienen mayor volumen de ventas por la celebración del Día de las Madres, Día del Padre, el “Buen Fin” (un fin de semana a finales de noviembre en los que diversos establecimientos comerciales otorgan descuentos para fomentar el consumo en México) y por las festividades de fin de año. Por el contrario, normalmente nuestros arrendatarios experimentan una disminución en ventas durante el verano en los meses de julio y agosto. Nuestros ingresos por rentas

aumentan o disminuyen con base en esta estacionalidad, reflejando el mayor o menor volumen de ventas de estos arrendatarios. No podemos asegurar que continuaremos siendo exitosos en administrar la estacionalidad que afecta a nuestros arrendatarios.

Los centros comerciales dependen en gran medida de las tiendas ancla u otros arrendatarios principales para atraer consumidores y podríamos vernos afectados por el cierre de una tienda ancla o pérdida de uno o más de dichos arrendatarios.

Los centros comerciales del comercio minorista comúnmente cuentan con grandes arrendatarios reconocidos a nivel nacional e internacional. En cualquier momento, los arrendatarios podrían sufrir una desaceleración en su negocio, lo cual podría debilitar significativamente su condición financiera. Como consecuencia, los arrendatarios, incluyendo una tienda Ancla u otro arrendatario principal, podrían llegar a incumplir con sus obligaciones contractuales con nosotros, buscar concesiones para continuar sus operaciones, o declararse en concurso mercantil, cualquiera de las cuales podría resultar en la terminación de los arrendamientos con dichos arrendatarios y la pérdida de ingresos de las Rentas atribuible a los arrendamientos terminados. Además de dichos posibles efectos de una desaceleración del negocio, fusiones o consolidaciones entre los grandes establecimientos comerciales podría resultar en el cierre de tiendas existentes o duplicar ubicaciones de locales.

La pérdida de, o el cierre de una tienda Ancla u otro arrendatario principal podría reducir significativamente el nivel de ocupación o las Rentas que recibimos, y podríamos no tener la capacidad de arrendar el espacio vacante o no ser capaces de arrendar dicho espacio con Rentas atractivas. Además, en caso de incumplimiento por una tienda Ancla o un arrendatario principal, podríamos sufrir retrasos y costos al ejercer nuestros derechos como arrendador para recuperar las cantidades debidas conforme a los términos de los contratos de arrendamiento con dichas partes. La actualización de cualquiera de dichos supuestos descritos anteriormente, particularmente si involucra a una tienda Ancla con arrendamientos en múltiples ubicaciones, podría afectar nuestra condición financiera.

Nuestros eventuales clientes industriales tienen operaciones en ciertos sectores en México y nuestro negocio podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica en cualquiera de dichos sectores.

Nuestros eventuales clientes de proyectos industriales en vías de desarrollo operan en una amplia gama de industrias. Nuestra exposición a dichas industrias nos sujeta al riesgo de desaceleraciones económicas en cualquiera de estos sectores, o cualquier otro evento que los pudiera afectar. Si cualquiera de esos riesgos se materializara, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa.

Dependemos de contratistas externos.

Sustancialmente todos nuestros proyectos de construcción y obras relacionadas son llevados a cabo por contratistas externos. Estamos expuestos al riesgo de que nuestros contratistas no puedan cumplir con nuestros estándares o especificaciones, o que su debilidad financiera les imposibilite el cumplimiento oportuno de sus obligaciones. La negligencia o poca calidad de cualquiera de los contratistas puede resultar en defectos en nuestros inmuebles, lo que a su vez nos podría ocasionar pérdidas financieras, daños a nuestra reputación o exponernos a reclamaciones por parte de terceros. Trabajamos con múltiples contratistas en diferentes proyectos y no podemos garantizar que podamos monitorear de manera efectiva su trabajo en todo momento. Aunque nuestros contratos de construcciones y otros contratos contienen ciertas disposiciones diseñadas para protegernos, podríamos no ser capaces de ejercer exitosamente estos derechos y, en caso de ser capaces de ejercer exitosamente estos derechos, el tercero contratista puede no tener los suficientes recursos financieros para compensarnos. Además, los contratistas pueden asumir otros proyectos de otros desarrolladores, llevar a cabo negocios riesgosos o enfrentar dificultades

financieras y de otro tipo, tales como falta de materiales, disputas laborales o accidentes de trabajo, lo que podría causar retrasos en la terminación de nuestros proyectos o un aumento en nuestros costos.

Una disrupción significativa en la provisión de concreto o acero podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y nuestros planes de crecimiento.

Nuestras operaciones dependen de la provisión de concreto y acero, la principal materia prima para el desarrollo de nuestros proyectos inmobiliarios. Estas materias primas son mercancías básicas (*commodities*) a nivel mundial que están sujetos a ofertas, demandas y ciclos de precios que pueden durar unos cuantos años. Si no es posible para nuestros contratistas obtener suficientes cantidades de concreto o acero a precios aceptables, podríamos experimentar retrasos de construcción, lo que podría afectar adversamente nuestra reputación, nuestro margen de utilidad y nuestro crecimiento anticipado.

El éxito de algunas de nuestras operaciones, incluyendo el desarrollo exitoso de nuestras Proyectos en Desarrollo y Proyecto a Desarrollar, depende en parte de nuestra relación con los socios de coinversiones (joint venture) o alianzas estratégicas.

Algunas de nuestras subsidiarias clave o vehículos de propósito específico son de propiedad o inversión conjunta con socios estratégicos que nos brindan experiencia operativa y capital. En el segmento de centros comerciales, somos aliados estratégicos de tiendas departamentales como Liverpool, El Palacio de Hierro y Sears, quienes actúan como propietarios o arrendatarios Ancla. En el segmento de oficinas corporativas, desarrollamos y operamos en la zona metropolitana de Ciudad de México con diferentes coinversiones con inversionistas mexicanos y otros participantes del sector de desarrollo inmobiliario en México. Ver *“Descripción del Negocio—Coinversiones y alianzas estratégicas”*. En el caso de que cualquiera de nuestros socios en las coinversiones o alianzas estratégicas decidiera terminar su relación con nosotros, podríamos no ser capaces de sustituirlo o lograr los fines de dicha coinversión o alianza estratégica.

Este tipo de inversiones, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos tales como que cualquiera de nuestros socios no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesaria, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias para desarrollar el proyecto correspondiente, incluyendo también el riesgo que nuestros socios en coinversiones pudieran caer en insolvencia. Los socios de nuestras coinversiones o alianzas estratégicas pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten, incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas coinversiones o alianzas estratégicas también se encuentran sujetas a un riesgo potencial de bloqueo de decisiones, por ejemplo, de enajenación de las Propiedades objeto de la coinversión o alianza estratégica correspondiente, porque ni nosotros ni nuestros socios en la coinversión o alianza estratégica tenemos el control total respecto de las decisiones relacionadas con la misma. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la coinversión o alianza estratégica podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la coinversión o alianza estratégica o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la coinversión o alianza estratégica a un riesgo adicional, incluyendo para nuestros Proyectos en Desarrollo y Proyecto a Desarrollar. Además, es posible que, en determinadas circunstancias, suframos las consecuencias de los actos de nuestros socios en dicha coinversión o alianza estratégica.

No estamos en una posición para tomar unilateralmente las decisiones respecto a las inversiones y/o participaciones relevantes en negocios en los que la Emisora no mantiene el control y podría ser el mismo caso respecto de otras Propiedades, sociedades o coinversiones que celebremos en el futuro.

Adicionalmente, algunos de nuestros socios de las coinversiones gozan de derechos de veto o similares con respecto a asuntos significativos relacionados con la operación y financiamiento de nuestras subsidiarias o fideicomisos de propósito específico. Por lo tanto, el desacuerdo con un socio de coinversión

en cualquier asunto sobre el que tenga efectivamente un derecho de veto podría resultar en un estancamiento (*deadlock*) que afecte nuestras operaciones o el exitoso desarrollo de nuestro Proyecto a Desarrollar y Proyectos en Desarrollo. En algunos casos, podríamos estar obligados a vender nuestra participación o comprar la participación de nuestro socio en una coinversión en el caso de un estancamiento (*deadlock*), conforme a los términos del contrato entre accionistas o de coinversión correspondiente. El no continuar con algunas de nuestras coinversiones o el no resolver desacuerdos con nuestros socios podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación y nuestra capacidad para el exitoso desarrollo de nuestros Proyecto a Desarrollar y Proyectos en Desarrollo.

Nuestras operaciones de servicios especializados de valor agregado a terceros dependen de nuestras relaciones comerciales con un número reducido de clientes.

Actualmente nuestros servicios especializados de desarrollo y operación dependen significativamente de un número reducido de clientes, los cuales que representaron el 3.36% de nuestros ingresos totales. A pesar de que tenemos contratos de prestación de servicios a largo plazo con dichos clientes (directamente o a través de intermediarios), no podemos garantizar que eventualmente estos clientes decidirán renovarlos o celebrarlos en los términos similares. Si nuestra división de servicios no puede mantener relaciones con nuestros principales clientes, podríamos mantener una estructura de costos elevada y sufrir un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Los acreedores de obligaciones que recientemente transferimos a ciertas sociedades escindas podrían reclamar nuestra responsabilidad derivado de nuestra Reestructura Corporativa.

De conformidad con la sección “Presentación de Cierta Información Financiera”, a partir del 2015, transferimos algunos pasivos a determinadas sociedades escindidas, las cuales ya no forman parte de Grupo GICSA como entidad consolidada. De conformidad con la legislación mexicana, seremos responsables solidarios respecto de las obligaciones de Grupo GICSA transferidas a las sociedades escindidas como consecuencia de dichas escisiones por un período de tres años, incluyendo ciertos pasivos contingentes derivados de litigios. Dicha responsabilidad no será extensiva a aquellas personas o entidades que nos hayan liberado expresamente de dicha responsabilidad y que hayan aprobado la escisión. No obstante, lo anterior, no podemos prever que ciertos acreedores nos demanden el cumplimiento de dichas obligaciones, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Podríamos estar sujetos a litigios en el curso ordinario de nuestro negocio.

En el curso ordinario de nuestro negocio, podríamos estar sujetos a litigios de diversa índole, incluyendo litigios por incumplimiento de obligaciones, por defectos de construcción o por daños a terceros. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos significativamente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría ser desproporcional a los montos del litigio e incluso retrasar los tiempos de nuestros desarrollos. La adquisición, propiedad y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser importantes. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualquier litigio pendiente, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Actualmente estamos involucrados en litigios que, aunque se considera que son del curso ordinario de los negocios, de llegar a resolverse todos o su mayoría en sentido desfavorable podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación o podrían afectar de manera

importante la operación de nuestras Propiedades. Asimismo, en virtud de la Reestructuración Corporativa, pudiéramos resultar solidariamente responsables en resoluciones desfavorables a controversias de que las sociedades escindidas son parte a esta fecha. Para una descripción de los litigios más importantes de los que somos parte, ver la sección “Descripción del Negocio—Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” de este Reporte Anual y la nota 27 de los Estados Financieros.

Podríamos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con el desempeño de nuestros servicios de administración de Propiedades.

En nuestra capacidad de administradores inmobiliarios, contratamos y supervisamos a terceros contratistas para proporcionar los servicios de construcción, administración de proyectos e ingeniería para diversas Propiedades de terceros. No podemos asegurar que no estaremos sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares. Los resultados adversos derivados de defectos de construcción, las negociaciones o transacciones relacionadas con los defectos de construcción o con litigios en materia de administración de Propiedades podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Podríamos ser incapaces de desalojar oportunamente a nuestros arrendatarios a la terminación del contrato de arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la legislación aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y nosotros tendríamos que iniciar un procedimiento legal ante los tribunales competentes. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas vencidas puede ser un proceso tardado y muy costoso. Nuestra incapacidad para desalojar a nuestros arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos arrendatarios podría afectar negativamente nuestro desempeño financiero.

Nuestra incapacidad para mantener relaciones favorables con sindicatos podría tener un efecto adverso en nuestra condición financiera.

La mayoría de nuestros trabajadores son sindicalizados. Hasta la fecha del presente Reporte Anual, hemos mantenido buenas relaciones con nuestros sindicatos y aun cuando consideramos que continuarán siendo buenas, podrían surgir disputas laborales. Dichas disputas podrían resultar en huelgas u otros conflictos laborales que podrían incrementar nuestros costos de operación, lo cual podría dañar las relaciones con los clientes y afectar adversamente nuestro negocio y resultados de operación.

Un aumento en el costo de mano de obra podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y resultados de operación.

Si los costos de mano de obra aumentan, nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados. Una menor disponibilidad de mano de obra, presiones inflacionarias o cambios legislativos podrían incrementar nuestros costos laborales, lo cual tendría un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operación.

Nuestros costos laborales incluyen las prestaciones otorgadas a nuestros empleados. Otorgamos diversos planes de compensación a nuestros empleados, incluyendo pensiones, salud, retiro y otros beneficios. El costo anual de dichas prestaciones puede variar significativamente cada año y es afectado de manera importante por diversos factores, tales como cambios en las tasas de retorno actuales o esperadas en los activos objeto de dichos planes, cambios en la tasa ponderada promedio de descuento utilizada para calcular obligaciones, la tasa de inflación de los servicios de salud y el resultado de la negociación de los contratos colectivos, especialmente debido a que éstos deben ser revisados anualmente en lo que concierne a los salarios y cada 2 años respecto de otras condiciones laborales. Si no pudiéramos cumplir con nuestras obligaciones laborales podrían originarse huelgas u otros conflictos laborales que podrían tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operación.

La pérdida de uno o más de nuestros funcionarios clave, incluyendo nuestro Director General, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio.

Nuestro éxito continuo se debe en gran medida a los esfuerzos de nuestros principales funcionarios, incluyendo nuestro Presidente del Consejo Elías Cababie Daniel y nuestro Director General Abraham Cababie Daniel, quienes cuentan con 30 años de experiencia en la industria inmobiliaria. Nuestro equipo directivo, junto con el resto de nuestros funcionarios, han construido una gran reputación en la industria inmobiliaria mexicana. Además, nuestro Director General está constantemente atrayendo nuevas oportunidades de negocio y asesorándonos en negociaciones con acreedores e inversionistas potenciales, así como con la representación frente a grandes clientes institucionales. La salida de nuestro Presidente del Consejo o Director General o la salida de todos o de cualquiera de nuestros funcionarios clave por cualquier razón o la incapacidad de todos o de cualquiera de continuar trabajando según sus capacidades actuales o nuestra incapacidad para atraer y retener otros funcionarios podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones. Además, si perdemos los servicios de nuestros funcionarios clave nuestra relación con acreedores y clientes podría verse afectada en forma significativa. Adicionalmente, algunos de nuestros funcionarios tienen una reconocida reputación regional y colaboran en atraer e identificar clientes y oportunidades a nivel local, así como en negociar por nosotros y en nombre de nuestros clientes. A medida que continuemos nuestra expansión, nuestro éxito dependerá en gran medida de nuestra capacidad para atraer y conservar personal calificado en todas las áreas de nuestro negocio. No podemos estar seguros de que seremos capaces de continuar contratando y manteniendo un número suficiente de personas calificadas para apoyar y mantener nuestro crecimiento proyectado.

Tenemos operaciones importantes con afiliadas o partes relacionadas, las cuales podrían generar conflictos de interés potenciales y podrían resultar en términos menos favorables para nosotros.

En el curso ordinario de nuestras operaciones, participamos en operaciones con afiliadas o partes relacionadas. Dichas operaciones podrían crear conflictos de interés potenciales que podrían resultar en términos menos favorables para nosotros de los que podrían obtenerse de un tercero no afiliado. No podemos asegurar que cualquier oportunidad de negocio será aprovechada por nosotros o por alguno de nuestros Principales Accionistas. Para más información sobre operaciones con partes relacionadas, ver Nota 27 de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados y "Operaciones con personas relacionadas y conflicto de interés", de este Reporte Anual.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad general de crédito y podría llevar a un debilitamiento de la economía de México, de los Estados Unidos y de otros países. En la medida en que haya alteraciones en los mercados financieros, el valor de nuestras Propiedades y nuestras inversiones, la disponibilidad o las condiciones de financiamiento que nosotros, o nuestras subsidiarias, tengamos o pudiéramos prever utilizar, nuestra capacidad y la de nuestras subsidiarias para hacer pagos de principal e intereses de, o refinanciar, cualquier deuda insoluble cuando sea exigible podrían verse afectadas en forma adversa y/o podrían afectar la capacidad de nuestros clientes para celebrar nuevas operaciones de arrendamiento o cumplir con los pagos de las rentas al amparo de los arrendamientos existentes. La volatilidad de los mercados financieros en los últimos años ha hecho más difícil la valoración de nuestras Propiedades. Si no podemos acceder a fuentes de financiamiento adecuadas o no somos capaces de refinanciar nuestra deuda existente, nos veríamos obligados a vender algunas de nuestras Propiedades para poder financiar nuestras operaciones. Cualquier valuación, así como la estabilidad del valor asignado a nuestras Propiedades y aquellas de nuestras subsidiarias, están sujetas a cierta incertidumbre que pudiera resultar en un valor menor de nuestras Propiedades y de aquellas de nuestras subsidiarias, al que consideramos. Así mismo, podríamos no ser capaces de vender nuestras Propiedades oportunamente.

En el 2008 y el 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes. Esta crisis redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento. En algunos casos, estas fuentes de financiamiento desaparecieron. Adicionalmente, aún y cuando hubiere fuentes de financiamiento disponibles, podríamos no ser capaces de refinanciar nuestra deuda actual en términos más favorables. Dicha incertidumbre podría inducir a los participantes de los mercados financieros a actuar de manera más conservadora, lo cual pudiera derivar en disminuciones en la demanda y el precio en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no ser capaces de recuperar el valor actual de nuestras Propiedades, terrenos, inversiones en o pagos adelantados a nuestras subsidiarias.

Podemos no ser capaces de implementar una estrategia de crecimiento exitosamente o de administrar nuestro crecimiento eficazmente.

Esperamos que una parte importante de nuestro crecimiento futuro se derive de la apertura de nuestros Proyectos en Desarrollo y nuestro Proyecto a Desarrollar, así como de la expansión y diversificación de nuestras empresas de servicios. La implementación exitosa de nuestro programa de expansión implicará inversiones y gastos considerables antes de generar ingresos significativos y depende de una serie de factores, incluyendo nuestra capacidad para localizar y conseguir ubicaciones adecuadas de acuerdo a nuestro presupuesto, la contratación y capacitación de personal calificado, el nivel de competencia existente y futura, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para implementar nuestros conceptos de ventas con éxito en nuevos mercados, así como de condiciones macroeconómicas favorables y condiciones propicias en los mercados financieros locales y extranjeros. No podemos asegurar que nuestros proyectos futuros serán completamente funcionales o adecuadamente ubicados o que las operaciones futuras generarán ingresos y flujos de efectivo comparables con los generados por las operaciones existentes.

En el caso de que no seamos capaces de administrar e implementar eficazmente nuestra estrategia de crecimiento e inversión, dicha incapacidad podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones. Nuestra capacidad para llevar a cabo nuestros planes de crecimiento, expansión y remodelación, y obtener rendimientos sobre sus inversiones, dependen en gran medida de la situación de la economía nacional. Además, no existe garantía alguna de que llevaremos a cabo total o parcialmente la expansión que deseamos y si lo hacemos, si podremos manejar exitosamente el incremento en la carga administrativa y la demanda derivada de dicha expansión. Cualquiera de los factores antes mencionados podría tener un efecto adverso en nuestras actividades, situación financiera y resultados de operación.

El proceso de desarrollo de nuestros proyectos puede verse afectado por diversas eventualidades, como son, entre otras, el retraso en la obtención de permisos y licencias, incumplimiento de contratistas, y desastres naturales lo que podría generar mayores costos y retrasos en el desarrollo del proyecto. Además, siempre están sujetos a la obtención de autorizaciones, aprobaciones, permisos y/o licencias de diversas autoridades. No podemos asegurar que nuestros Proyectos en Desarrollo o por desarrollar serán, todos, completados según nuestras expectativas, sin variación alguna.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a nuestra red de seguridad o sistemas de información podría causar un efecto adverso en nuestro negocio. Los ataques cibernéticos y las afectaciones a redes y sistemas, incluyendo la introducción de virus informáticos, códigos maliciosos, denegación de servicio, softwares defectuosos y otras perturbaciones o accesos no autorizados a los sistemas de las compañías, han incrementado en frecuencia, rango y potencia en los últimos años. Las acciones preventivas que tomamos para reducir el riesgo de sufrir incidentes cibernéticos y proteger nuestra red e información podrían ser insuficientes para detener un ataque cibernético masivo en el futuro. Los costos asociados con un posible ataque cibernético masivo en nuestros sistemas incluyen el incremento en los gastos asociados con el reforzamiento de medidas de seguridad cibernética y la disminución de pérdidas relacionadas con la interrupción de nuestros servicios, litigios y daños a nuestra reputación.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a nuestra red de seguridad o sistemas de información podrían causar fallas en nuestros equipos o interrumpir nuestras operaciones. Dichas fallas, incluso cuando se presenten durante un periodo de tiempo breve, podrían causar pérdidas significativas o caídas en el precio de mercado de nuestras acciones. Además, las pérdidas potenciales derivadas de eventos relacionados con ataques cibernéticos y afectaciones a nuestra red podrían superar la cobertura que amparan nuestros seguros.

Adicionalmente, los ataques cibernéticos podrían causar la distribución, sin nuestro consentimiento, de información financiera valiosa y datos confidenciales de nuestros clientes y negocio, provocando fallas en la protección de la privacidad de nuestros clientes y negocio.

La adopción de nuevos pronunciamientos contables pudiera causar un efecto negativo en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

Una serie de nuevas normas, que son aplicables a los períodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2019, han sido emitidas por el Comité Internacional de Normas Contables (la “IASB” por sus siglas en inglés) y el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (“FASB” por sus siglas en inglés). No planeamos adoptar estas normas anticipadamente y llevamos a cabo un análisis de los impactos que se esperan, por lo que podemos asegurar que no tendrán un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operación.

Los efectos de las nuevas normas y modificaciones se presentan en la nota 4 de los estados financieros dictaminados que se adjuntan en el presente informe anual.

Riesgos Relacionados con Nuestras Propiedades.

Dependemos de nuestros arrendatarios con respecto a una parte importante de nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2019, 86.4% de los ingresos en nuestras propiedades en operación provinieron de ingresos por arrendamiento, mantenimiento y publicidad. Nuestro desempeño depende en gran parte de nuestra capacidad de cobrar Rentas a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer sus pagos de Renta. Nuestros ingreso y flujo de efectivo podrían verse afectados adversamente si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negarán a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Cualquiera de estas acciones podría llevar al término del arrendamiento del arrendatario y a la pérdida de ingresos por Rentas atribuibles al arrendamiento terminado. Además, si un arrendatario incumple sus obligaciones, nosotros podríamos experimentar demoras para hacer cumplir nuestros derechos como dueños y podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados, para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño. Asimismo, podría afectar el monto de Renta variable que recibimos como parte del arrendamiento de nuestras Propiedades.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros diez principales arrendatarios en términos de Renta fija facturada durante el año, fue de aproximadamente el 17.7% del ABR de nuestra Cartera y representaron aproximadamente 9.2% de nuestros ingresos por arrendamiento, mantenimiento y publicidad; mientras que para el año terminado al 31 de diciembre de 2018 representaron aproximadamente el 19.0% de ABR y el 15.2% de nuestros ingresos por los conceptos antes mencionados. En la medida en que cualquiera de nuestros principales arrendatarios sufra una desaceleración en su negocio o se debilite su condición financiera, podría afectarse asimismo su capacidad para pagar las Rentas puntualmente o podría caer en un incumplimiento al amparo de su contrato de arrendamiento con nosotros, lo cual podría resultar en un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

El concurso mercantil o insolvencia de nuestros arrendatarios y su impacto sobre su desempeño y nuestros derechos bajo nuestros Contratos de Arrendamiento pueden afectar adversamente el ingreso por Rentas generado por nuestras Propiedades.

La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso por Rentas generado por nuestras Propiedades. La insolvencia de los arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento y, particularmente en el caso de un arrendatario importante en términos de Renta, a pérdidas relevantes para nuestras inversiones y podría afectar nuestra capacidad de repartir dividendos o de operar nuestro negocio. Cualquier declaración de insolvencia por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras. Estas dificultades asociadas con declaraciones de concurso mercantil podrían afectar nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros arrendamientos o de arrendar nuestro espacio vacante, o si fuéramos incapaces de arrendar nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.

Las Propiedades estabilizadas de nuestra Cartera reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 92.2% de ABR al 31 de diciembre de 2019; mientras que para el año terminado al 31 de diciembre 2018 la tasa de ocupación correspondiente al portafolio actual era de aproximadamente 92.6%. El perfil de vencimientos de los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2019 señala que en 2020 se vencerán contratos que representan aproximadamente 14.8% del ABR ocupado en las propiedades estabilizadas. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestras Propiedades serán arrendadas nuevamente a Rentas iguales o superiores a las Rentas existentes o que no serán ofrecidas disminuciones sustanciales en la Renta, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario para atraer nuevos arrendatarios o retener a los arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar las áreas desocupadas o las Propiedades que se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, en términos favorables o la totalidad de estas áreas. Además, pretendemos continuar adquiriendo otras Propiedades en desarrollo y adquirir terrenos sin desarrollar en el futuro, como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En la medida en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría afectar nuestra condición financiera y resultados de operación. Además, el valor de reventa de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

Podríamos adquirir Propiedades que cuenten con algún gravamen y que nos obligue a pagar una deuda relacionada con el mismo.

Podríamos adquirir bienes que cuenten con algún gravamen que limite nuestra capacidad para obtener un beneficio inmediato de dichos bienes por lo que podríamos estar directa o indirectamente obligados a pagar cualquier deuda relacionada para liberar o terminar cualquier gravamen y evitar una potencial ejecución hipotecaria. Podríamos no tener los recursos o el acceso financiero para pagar o refinanciar

dicha deuda y por lo tanto dicha propiedad podría ser ejecutada. Cualquier ejecución de hipoteca y nuestra incapacidad de identificar inversiones en nuevos terrenos podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y resultados de operación.

Las regiones geográficas en donde desarrollamos nuestros proyectos inmobiliarios presentan riesgos de desastres naturales, como huracanes, inundaciones, terremotos, incendios y cortos de energía, que pueden dañar o destruir todo o una parte de las Propiedades. Adicionalmente, ciertos tipos de pérdidas que resultan de desastres naturales pueden no ser asegurables por el valor económico total de cualquier Propiedad afectada, y no se puede asegurar que existirán seguros adecuados para todos los riesgos a costos razonables y/o en términos apropiados. Como resultado, no se puede asegurar que, en el caso de una pérdida catastrófica o sustancial, los seguros serán suficientes para pagar el valor íntegro de mercado o los costos de sustitución de nuestras Propiedades.

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos seguro de Propiedades, contra accidentes y por interrupción del negocio. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una Propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de nuestras aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a reemplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados adversamente.

Nuestros arrendatarios podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente.

De conformidad con los Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, éstos están obligados a obtener y mantener pólizas de seguro de responsabilidad civil general. Si nuestros arrendatarios no cumplen con dicha obligación, nosotros tendremos la necesidad de obtener pólizas de seguros de responsabilidad civil general para las Propiedades de aquellos arrendatarios que incumplan con dicha obligación. En virtud de lo anterior, nos veríamos obligados a pagar primas de seguro y cuotas que de otra forma no tendríamos la obligación de cubrir. Dichos gastos podrían afectar de manera adversa nuestra condición financiera. Adicionalmente, si nuestros arrendatarios no mantienen una cobertura de seguros suficiente o adecuada, podríamos resultar responsables y no contar con cobertura suficiente para cubrir las pérdidas que de otro modo serían atribuibles a nuestros arrendatarios o a su negocio. De actualizarse una pérdida relacionada con una o más de nuestras Propiedades que no estuvieran aseguradas o de exceder la pérdida los límites de la cobertura del seguro (como consecuencia de nuestro incumplimiento o el de nuestros arrendatarios de contratar una póliza de seguro), podríamos sufrir una pérdida significativa de capital invertido y de ingresos potenciales en relación con dichas Propiedades y podríamos continuar, no obstante, obligados al pago de cualquier deuda que estuviere garantizada con la propiedad afectada, lo cual afectaría en forma adversa nuestro negocio.

Ciertas disposiciones de nuestros Contratos de Arrendamiento podrían no ser exigibles.

Nuestros Contratos de Arrendamiento se rigen por la legislación mexicana. De conformidad con la ley aplicable a nuestros arrendamientos, si todo o una parte de nuestras Propiedades arrendadas se destruyera o de otra manera fuera afectada, total o parcialmente, los arrendatarios no estarían obligados a pagar las Rentas o podrían reducir las Rentas pendientes en forma proporcional al porcentaje de la propiedad dañada. Aun cuando nuestros Contratos de Arrendamiento obligan a los arrendatarios a continuar pagando las Rentas en estas circunstancias, un tribunal mexicano podría determinar que las disposiciones aplicables no son exigibles. En dicho caso, nuestros ingresos se verían afectados lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operación.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.

Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre 2019 el 30% de nuestros ingresos por renta fija o el 27% de nuestros ingresos totales estaban denominados en Dólares. No tenemos la capacidad de exigir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores no deban en Dólares porque según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, podemos incurrir en pérdidas derivadas del tipo de cambio como resultado de estar obligados a aceptar pagos en Pesos por obligaciones denominadas en Dólares.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestras Propiedades periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrían verse afectados adversamente.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Propiedades, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una Propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Nuestros activos pueden estar sujetos a deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Las Propiedades y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado, el desempeño del arrendatario o incluso la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso ordinario de operaciones del negocio se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de las Propiedades correspondientes, lo que podría tener un efecto adverso sobre nuestros resultados de operación en el periodo en el cual se registra la valuación.

Determinamos anualmente el valor de mercado de nuestros inmuebles y cada valuación puede llegar a identificar indicadores de pérdidas por deterioro. La determinación con respecto a la existencia de

indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores fuera de nuestro control como son las condiciones de mercado, el desempeño del arrendatario y la estructura legal. Nuestros inmuebles están valuados calculando el valor presente neto de los pagos de renta futuros que podrían realizarse respecto de cada una de nuestras Propiedades dividido entre una tasa de descuento basada en el costo de capital promedio ponderado. Dicho promedio puede variar como resultado de los cambios en las tasas de interés y otras condiciones de mercado que están fuera de nuestro control. Cuánto más alta sea la tasa de descuento, menor el valor de nuestras Propiedades. Si determinamos que ha ocurrido una pérdida por deterioro, estaríamos obligados a reconocer dicha pérdida y a realizar un ajuste en el valor neto en libros del activo, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo en nuestros resultados de operación durante el periodo en el cual se registre el cargo por deterioro y es probable que afecte en forma adversa y significativa nuestra condición financiera y nuestros resultados de operaciones. Adicionalmente, en años recientes, hemos registrado un incremento significativo en el valor de nuestras inversiones, lo cual ha tenido un impacto en nuestros resultados de operaciones. No podemos asegurar que nuestras Propiedades continúen incrementando su valor ni que dichos valores puedan disminuir en el futuro.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y podríamos incurrir en costos que tuvieren un efecto adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera como resultado de cualesquier incumplimiento o potenciales violaciones ambientales y en materia de seguridad.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestras Propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras Propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso de nuestras Propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se llevan a cabo renovaciones de cualquiera de nuestras Propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente, a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo

o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada de forma adversa y significativa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones, lo que podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros inquilinos en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de nuestras Propiedades, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio. Aun cuando nuestros contratos de arrendamiento incluyen declaraciones respecto de las actividades de nuestros arrendatarios, la industria en la que operan y la marca y nombre comercial que usan para operar en su negocio, podríamos ser privados de la posesión o titularidad de cualquiera de nuestras Propiedades por el gobierno mexicano, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Podríamos ser incapaces de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que pudieran derivar de las operaciones de arrendamiento.

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero de nuestros inquilinos relacionados con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio.

Requerimiento de información relacionada con la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades fiscales con motivo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y/u otras actividades vulnerables de conformidad con dicho ordenamiento. Si llegáramos a incumplir estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones económicas que podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de Propiedades.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, estamos involucrados en actividades de desarrollo. Por lo tanto, estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentarios, incluyendo la modificación a los mismos respecto de Propiedades en operación;
- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, incumplimiento de contrato, escasez de materiales e invasiones de construcción, o los tiempos de construcción pudieran ser más largos de lo estimado, causando que el proyecto sea menos redituable o no redituable;
- podríamos tener problemas ambientales o arqueológicos en los terrenos adquiridos para desarrollar nuestros proyectos;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios;
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla; y
- podríamos no ser capaces de arrendar nuestras Propiedades a precios atractivos.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez emprendidos, cualquiera

de los cuales podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, y el precio de nuestras Acciones.

Podríamos ser incapaces de completar adquisiciones que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las Propiedades adquiridas.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de Propiedades a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir Propiedades en términos satisfactorios e integrarlas a nuestra Cartera y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir las Propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles, FIBRAs o fondos de inversión;
- podríamos adquirir Propiedades que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridas, y podríamos no desarrollar, gestionar y arrendar exitosamente estas Propiedades para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las Propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de Propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de auditorías legales, y podríamos consumir tiempo y gastar cantidades de dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de nuestros directivos, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de Propiedades a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir Propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, remediación de condiciones ambientales no divulgadas, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las Propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las Propiedades, así como obligaciones fiscales, laborales u obligaciones acumuladas pero no pagadas incurridas en el curso ordinario del negocio o de cualquier otra forma.

Si no podemos completar las adquisiciones de Propiedades en términos favorables, o no logramos integrar u operar las Propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de nuestras Acciones y nuestra capacidad para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura podrían resultar afectados significativamente y de forma adversa.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o mejoras a nuestras Propiedades podrían tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operación.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o en las mejoras a nuestras Propiedades podrían afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y condición financiera. Generalmente, las etapas de diseño, ingeniería y construcción, relacionadas con los edificios nuevos que desarrollamos tardan de 18 a 36 meses. Por su parte, las ampliaciones o modificaciones contempladas a nuestras Propiedades estabilizadas podrían tomar hasta 30 meses. Si experimentamos retrasos en la entrega de los trabajos de construcción y en los servicios de diseño e ingeniería para nuestros edificios nuevos o en las mejoras para nuestras Propiedades, o si los constructores o contratistas incumplen con sus obligaciones conforme a los contratos respectivos, no seremos capaces de empezar a recibir pagos de Renta hasta en tanto se termine la construcción, ampliación o modificación de los nuevos edificios o de las Propiedades estabilizadas, respectivamente.

Además, esto podría tener un impacto en nuestro negocio en la medida en que puede afectar la reputación de nuestro servicio. Por lo tanto, nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Por otra parte, muchos de nuestros contratos de arrendamiento prevén la imposición de sanciones por cada día de retraso en la entrega del edificio nuevo o sujeto a mejoras a favor del arrendatario respectivo. En el pasado, hemos acordado en transferir dichas sanciones por retraso a nuestros constructores; sin embargo, no podemos asegurar que seremos capaces de transferir de manera exitosa dichos costos a nuestros constructores en el futuro. Si no somos capaces de transferir a nuestros constructores los costos relacionados con el retraso en la construcción, nuestra condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados adversamente.

Nuestro impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en nuestros flujos de caja.

Es posible que en el futuro se nos exija el pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre nuestras Propiedades. Los impuestos sobre nuestras Propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que nuestras Propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que pagaríamos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre nuestras Propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales que pagamos aumentan, podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

La terminación o falta de renovación de nuestras concesiones por las autoridades nos podría impedir reconocer el valor total de ciertos activos.

El centro comercial Fórum Buenavista, y futuras Propiedades podrían operar de conformidad con concesiones otorgadas por el gobierno mexicano. Estas concesiones son generalmente otorgadas a largo plazo (45 años a partir del año 2005 en el caso de Fórum Buenavista) y están sujetas a la renovación y terminación anticipada bajo ciertas circunstancias. Generalmente, la autoridad que las otorga tiene la facultad de dar por terminadas nuestras concesiones de manera anticipada al declarar que hemos incumplido con los términos de la concesión y también en el caso de quiebra, insolvencia o disolución o en el caso de expropiación efectiva. En el caso de que, con motivo de la rescisión de la concesión, nos sean expropiados bienes afectos a la concesión, incluyendo sus mejoras y accesiones, tendríamos derecho a compensación del valor de dichos bienes. Sin embargo, las cantidades pagaderas a nosotros en el caso de expropiación podrían no compensarnos íntegramente por daños y perjuicios incurridos o la inversión realizada durante el término de la concesión. Adicionalmente, si no cumplimos con los términos y condiciones de la concesión, el monto efectivo de compensación podría verse sustancialmente reducido, o incluso no haberlo, por la imposición de multas y otras sanciones.

Nuestros estados financieros consolidados, nuestra información financiera ajustada no auditada y demás información financiera contenida en este Reporte Anual pueden no reflejar nuestros resultados como una compañía consolidada.

La información financiera histórica incluida en el presente Reporte Anual, así como nuestros estados financieros consolidados derivan de los estados financieros consolidados separados de Grupo GICSA, de sus subsidiarias y de Desarrolladora 2054 y sus subsidiarias como negocios en marcha. La información financiera ajustada no auditada presentada en este Reporte Anual está en parte basada en ciertas suposiciones relacionadas con la Reestructura Corporativa que consideramos razonables. No somos capaces de asegurar que nuestras suposiciones serán acertadas con el tiempo. En consecuencia, los estados financieros, la información financiera ajustada no auditada y demás información financiera contenida en este Reporte Anual, podría no reflejar nuestra condición financiera y resultados de operación como hubiera sido de haber operado como una compañía consolidada durante los periodos para los cuales se presenta dicha información financiera, o de haber llevado la Reestructura Corporativa en las fechas para las que se asume que se llevó a cabo en la preparación de la información financiera ajustada no auditada, o lo que serán nuestros resultados de operación y condición financiera serán en el futuro.

Cambios en materia regulatoria podrían afectar adversamente nuestro negocio.

Estamos sujetos a las leyes y disposiciones administrativas aplicables en nuestras distintas actividades. Las áreas principales en las que estamos sujetos a la regulación son: medio ambiente, materia laboral, construcción, impuestos, competencia económica, gobierno corporativo y divulgación de información. La adopción de nuevas leyes, reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas o una interpretación o medidas de aplicación más estricta de las mismas en México o, inclusive, en otros países, podrían aumentar nuestros costos de operación o imponer restricciones a nuestras operaciones, o implementar medidas que podrían generar interrupciones en nuestras operaciones, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera, negocio y resultados de operación. En particular, las normas en materia de impuestos, auditoría y prevención de lavado de dinero se están volviendo más estrictas. Actualmente cumplimos con estos estándares; sin embargo, no podemos asegurar que estaremos en posibilidad de cumplir en un futuro con dichos estándares en caso de que cambien y se vuelvan más estrictos. Cambios adicionales en las actuales regulaciones podrían resultar en, entre otros, un incremento en los costos relacionados con el cumplimiento de dichas obligaciones, un incremento en las tasas de los impuestos a los que estemos sujetos, y un incremento en las obligaciones y responsabilidades de GICSA, sus funcionarios, auditores y prestadores de servicios; lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestros resultados de operación futuros o sobre nuestra situación financiera.

Riesgos Relacionados con México.

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Operamos en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el Dólar, la inflación en México, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación aplicable, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo y demanda regional desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro, entre otros eventos que nos afecten.

No garantizamos que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

Acontecimientos en otros países podrían afectar negativamente la economía mexicana, nuestro negocio, condiciones financieras y resultados de operaciones.

La economía mexicana podría, en distintos grados, ser afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Aunque las condiciones económicas en otros países difieren de manera significativa con las condiciones en México, las reacciones de los inversionistas ante el desarrollo desfavorable en otros países pueden tener un efecto negativo en el valor de mercado de los títulos de una emisora mexicana. En años recientes, por ejemplo, los precios de los títulos mexicanos de deuda y de capital han disminuido sustancialmente como resultado de una disminución prolongada en el mercado de valores de Estados Unidos.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, el gasto e inversión públicos, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y legislación, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o legislación gubernamentales que involucren o afecten nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, en particular, en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente 79% de nuestra deuda total estaba denominada en Pesos y el resto estaba denominada en Dólares. Si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, lo que ha ocurrido de manera significativa en el pasado reciente, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

El Banco de México ocasionalmente puede participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambios en moneda extranjera y proporcionar liquidez al mercado de cambio, por ejemplo, usando contratos de derivados extrabursátiles y contratos de futuros negociados públicamente en el *Chicago Mercantile Exchange*. Sin embargo, el Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas contra el Dólar, y puede estar sujeto a estas fluctuaciones en el futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras divisas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos

en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de nuestra deuda denominada en Dólares, y puede tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operación, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros acreedores. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no es predecible.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que los índices de inflación anual de sus principales socios comerciales. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y, en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto adverso y significativo en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras operaciones.

En los últimos años México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados. Esta situación ha tenido un efecto adverso en la economía mexicana en general, incluyendo la economía en el Estado de Guerrero donde se ubican algunos de nuestros desarrollos, y podría llegar a tener un efecto similar en nosotros, incluyendo en nuestra capacidad para operar nuestro negocio y comercializar nuestros proyectos inmobiliarios. No podemos garantizar que los niveles de violencia en México, que se encuentran fuera de nuestro control, no aumentarán o disminuirán y no tendrán efectos adversos adicionales en la economía mexicana y en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Los ingresos derivados de nuestros proyectos en la ciudad de Acapulco, Guerrero, pudieran verse afectados y afectar nuestros resultados, como efecto de la disminución de la actividad turística sufrida en 2014, misma que pudiera continuar en los años siguientes.

Durante los últimos años, el estado de Guerrero ha sido fuertemente afectado por las olas de actividad criminal de la zona; en específico, la ciudad de Acapulco ha sido un foco constante del alto índice de criminalidad del estado. Sólo en el año de 2014, el flujo turístico de la ciudad sufrió una fuerte disminución a causa de las actividades criminales y, por ende, los ingresos de los negocios radicados en dicha ciudad sufrieron fuertes pérdidas. Afortunadamente, nuestro centro comercial, la Isla Acapulco Shopping Village se ha mantenido al margen de dichas pérdidas principalmente gracias a la excelente ubicación, flujo de personas y nuestros arrendatarios; sin embargo, no podemos asegurar que en el futuro la disminución de la actividad turística por cualesquiera razones no afecte nuestras operaciones en Acapulco y, en específico, al centro comercial La Isla Shopping Village.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. Las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes) a 28 días promediaron aproximadamente 6.7%, 7.6% y 7.8% de interés para 2017, 2018 y 2019, respectivamente. Como resultado de la desaceleración económica en México durante 2013 y la convergencia con la inflación del 3.0%, el Banco de México disminuyó su tasa de interés de referencia, en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía. A mediano plazo, el Banco de México podría aumentar su tasa de interés de referencia debido a las condiciones económicas que se presenten y derivado del incremento en las tasas de interés en otros países como Estados Unidos de América. Cualquier incremento de tasas de interés en México o en Estados Unidos podría incrementar nuestros costos financieros relacionados con nuestra deuda en Pesos y Dólares.

Las reformas a las leyes y reglamentos en materia fiscal podrían afectar en forma adversa nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

México podría adoptar nuevas leyes fiscales o modificar leyes fiscales existentes para incrementar los impuestos aplicables a nuestro negocio. Es imposible predecir la fecha y el alcance de dichas reformas, así como los efectos adversos que estas pueden tener sobre nosotros. Las reformas a las leyes y los reglamentos aplicables a nuestras actividades podrían tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operación.

Nuestros bienes inmuebles podrían ser objeto de expropiación por parte del gobierno por causas de utilidad pública.

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes en determinadas circunstancias. Conforme a la legislación aplicable, existe la obligación de indemnizar al propietario del inmueble, sin embargo, el monto de la indemnización podría ser inferior a su valor de mercado y el monto pagadero por indemnización podrá ser pagado después de que haya transcurrido un periodo de tiempo significativo. En caso de expropiación de alguno de nuestros inmuebles, podríamos perder total o parcialmente la inversión en el mismo. Lo anterior, tendría un efecto negativo en los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble lo que a su vez podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio.

Estamos sujetos a diferentes principios de revelación de información en comparación con empresas de otros países.

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos de América y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante, lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a nuestras Acciones en México. Los principios de revelación de información impuestos por la Comisión y la Bolsa podrían ser diferentes de aquellos impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran a recibir los inversionistas extranjeros.

Riesgos relacionados con acontecimientos recientes

La pandemia causada por el COVID-19 ha tenido y seguirá teniendo un efecto material adverso en nuestro negocio.

El 25 de marzo anunciamos lo siguiente: Desde diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (2019-nCov, llamada "COVID-19") se ha esparcido a lo largo el mundo. El 3 de marzo de 2020, COVID-19 fue categorizado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. La pandemia de COVID-19 ha resultado en numerosas muertes y la imposición de medidas gubernamentales locales, estatales y nacionales como "quedarse en casa" y otras medidas de cuarentena, cierres de fronteras y otras restricciones a los viajes, causando una perturbación comercial sin precedentes en varias jurisdicciones, incluyendo México.

El brote de COVID-19 ha reducido significativamente, y esperamos que siga reduciendo, el tráfico en nuestros centros comerciales ya sea como resultado de las precauciones tomadas por los consumidores para evitar las multitudes o de los decretos gubernamentales para cerrar negocios "no esenciales", como los cines y restaurantes. Esperamos que el tráfico reducido continúe durante un período sostenido de tiempo, lo que afectaría negativamente al negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones de nuestros arrendatarios. Además, una reducción significativa en las ventas de los arrendatarios como resultado de esta desaceleración afectará adversamente nuestros contratos de arrendamiento de centros comerciales que incluyen un componente de renta variable basado en las ventas de los arrendatarios. Durante el mes de marzo, hemos sufrido una reducción significativa en el cobro de las rentas, lo que ha afectado negativamente a nuestros flujos de efectivo. Además, en los últimos días, varios arrendatarios de las propiedades, incluidos los principales arrendatarios, se han acercado a nosotros para pedir descuentos, dispensas y períodos de gracia con respecto a sus obligaciones de pago de rentas. Con el fin de ayudar a nuestros arrendatarios a evitar un incumplimiento de sus contratos de arrendamiento y mantener nuestra base de arrendatarios actual después de que se haya levantado el brote de COVID-19, actualmente esperamos ofrecer a nuestros arrendatarios un 40%, 30%, 20% y 10% de descuento en

la renta fija requerida para los meses de abril, mayo, junio y julio, respectivamente. Estos descuentos sólo estarán disponibles para los arrendatarios que estén al día en el pago de sus rentas hasta marzo, y no se aplicarán a las tiendas de comestibles, farmacias, bancos o tiendas de conveniencia. Dependemos de los flujos de efectivo derivados de los pagos de renta de las propiedades para satisfacer nuestras obligaciones, incluyendo el servicio de nuestra deuda. La incapacidad de cobrar oportunamente las rentas a nuestros arrendatarios y una reducción significativa del componente variable de las rentas cobradas podrían afectar nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

En los últimos días, el gobierno federal de México, así como las autoridades locales y municipales en México, han promovido y aplicado medidas de auto-distanciamiento y cuarentena, y han promulgado reglamentos que limitan las operaciones de las empresas "no esenciales". Además, en ciertos estados de la República se han emitido acuerdos que ordenan el cierre obligatorio de áreas públicas, como centros comerciales. El 24 de marzo de 2020, el Gobierno Federal Mexicano acordó la imposición de restricciones y cierres adicionales después de entrar en la "fase 2" de su respuesta a la pandemia de COVID-19. Anticipamos que estas restricciones, que incluyen el cierre de escuelas, la cancelación de eventos de más de 100 personas y la suspensión temporal de ciertas actividades laborales, actualmente hasta el 19 de abril de 2020, disminuirán aún más el tráfico de consumidores. Tal acuerdo no obliga al cierre de propiedades de nuestro portafolio. Sin embargo, la transición a la "fase 2" puede aumentar la probabilidad, y acelerar el calendario de cierres forzados de todas o parte de las Propiedades.

No podemos predecir cuánto tiempo estarán en vigor las medidas en caso de que el gobierno federal o los gobiernos estatales o municipales nos exijan cerrar nuestras propiedades de uso mixto, centros comerciales y oficinas corporativas, Cualquier cierre de nuestras propiedades tendrá un efecto material adverso en los negocios de nuestros arrendatarios, su condición financiera y resultados de operación y, en consecuencia, en nuestra capacidad para cobrar rentas. Ninguna de las pérdidas sufridas o a ser sufridas por nosotros como resultado de la pandemia de COVID-19, ya sea producto de la interrupción de negocios, incapacidad de cobrar rentas o de cualquier otra causa, está cubierto por las pólizas de seguros que tenemos actualmente. Además, de acuerdo con diversos códigos civiles de los estados donde se ubican nuestras propiedades, GICSA, como arrendador, es generalmente responsable por la pérdidas sufridas por nuestros arrendatarios como resultado del caso fortuito o de fuerza mayor. Si se nos requiere cerrar una propiedad derivado de una medida gubernamental, esperamos que los arrendatarios de dicha propiedad busquen recurrir a la cláusula de fuerza mayor prevista en sus contratos de arrendamiento, según la cual les permitiría suspender el pago de rentas desde la fecha de declaración de fuerza mayor y hasta que los arrendatarios puedan volver a tener acceso a las propiedades. Si los cierres forzados exceden de dos o tres meses, dependiendo del estado en donde se encuentre la propiedad, los arrendatarios podrán fundarse en la cláusula de fuerza mayor para terminar sus contratos de arrendamiento sin penalización. En caso de que alguno de nuestros arrendatarios existentes termine su contrato de arrendamiento, no podemos garantizar que seremos capaces de celebrar nuevos arrendamientos con nuevos arrendatarios de manera oportuna o en lo absoluto. Inclusive, en caso de que seamos capaces de celebrar nuevos contratos de arrendamiento, tampoco podemos garantizar que dichos contratos de arrendamiento con nuevos arrendatarios serán en términos favorables como los que mantenemos con nuestros arrendatarios actuales. La suspensión, abstención, dispensa o reducción en los pagos de rentas de nuestros arrendatarios, o la terminación de un número importante de nuestros contratos de arrendamiento, podrían afectar nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

A la fecha del presente Reporte Anual, la pandemia de COVID-19 y la respuesta ante la misma continúa desarrollándose rápidamente en muchos países a lo largo del mundo, incluyendo México. No podemos predecir el efecto completo de la pandemia en nuestro negocio o en la economía mexicana. Los gobiernos federal, estatales y municipales podrían anunciar mayores restricciones al sector empresarial y a la población general, y no podemos predecir cual será el efecto actual o futuro de dichas restricciones. No podemos predecir la duración de la pandemia, el efecto de medidas gubernamentales u otras medidas adoptadas como intento de detener la pandemia, o la duración de dichas medidas. Además, los hábitos de los consumidores, incluso después de la pandemia y de la terminación de las restricciones

gubernamentales, podrían resultar alterados, lo cual podría afectar nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Derivado de las consecuencias adversas causadas por la pandemia del COVID-19, anticipamos no contar con fondos suficientes para realizar pagos de principal o intereses bajo nuestros diversos financiamientos hasta el final de 2020. Esperamos vernos en la necesidad de solicitar dispensas o el consentimiento para modificar los términos y condiciones de nuestras obligaciones financieras para evitar eventos de incumplimiento y/o causas de amortización anticipada.

El impacto del COVID-19 en nuestras operaciones y resultados financieros, así como los de nuestros arrendatarios, dependerá de acontecimientos futuros, tales como la duración, severidad y alcance del brote y las acciones tomadas para contener o tratar dicho brote por las autoridades federales y estatales de México. Recientemente, el Presidente López Obrador indicó que el Gobierno Mexicano no dará ninguna ayuda o asistencia económica a compañías mexicanas que sufren dificultades financieras como resultado de la pandemia del COVID-19. No podemos asegurarle que el gobierno federal o los gobiernos estatales proveerán alguna forma de ayuda financiera o asistencia de otra índole en el futuro. A la fecha del presente Reporte Anual, contamos con fondos en nuestras cuentas de reservas de intereses. Prevemos que la pandemia del COVID-19 afectará nuestros flujos de efectivo durante un período de tiempo prolongado y, por lo tanto, esperamos vernos en la necesidad de contactar a nuestros acreedores para solicitar dispensas o el consentimiento para modificar los términos y condiciones de nuestros diversos financiamientos para evitar eventos de incumplimiento y/o causas de amortización anticipada. Es posible que no podamos obtener el consentimiento requerido para tales enmiendas o dispensas, y nos podremos ver forzados a buscar reestructurar nuestra deuda, incluyendo nuestros créditos bancarios, certificados bursátiles y financiamientos estructurados. En caso de que se presenten eventos de incumplimiento y/o causas de amortización anticipada, nuestros acreedores podrán tomar medidas que incluyen procedimientos de ejecución y liquidación.

En semanas recientes, el Peso se ha devaluado significativamente frente al Dólar, lo cual podría afectar de manera adversa nuestra capacidad de hacer pagos de nuestras obligaciones financieras denominadas en Dólares.

El Peso se ha devaluado significativamente frente al Dólar en semanas recientes a raíz de la inestabilidad actual en la economía global, y podría ser sujeto de fluctuaciones significativas en el futuro. Desde el 31 de diciembre de 2019 a la fecha del presente Reporte Anual, el valor del Peso Mexicano frente al Dólar de los Estados Unidos de América basado en las publicaciones del Banco de México ha disminuido aproximadamente 25%. Ésta y futuras devaluaciones del Peso podrían limitar nuestra capacidad de cobrar rentas denominadas en Dólares, lo que podría, a su vez, afectar adversamente nuestra capacidad para hacer pagos de nuestras obligaciones financieras denominadas en Dólares.

El continuo debilitamiento de la economía mexicana podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y nuestra capacidad de servir nuestra deuda.

Nuestras operaciones son en México y todas nuestras propiedades están ubicadas en México. Como resultado de esto, estamos sujetos a los riesgos económicos, legales y regulatorios específicos de México, incluyendo la condición general de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al Dólar, inflación, tasas de interés, regulación, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, así como desarrollos económicos en México. Muchos países a lo largo del mundo, incluyendo México, están sufriendo crisis económicas y sociales significativas como resultado del brote de COVID-19 y la volatilidad en los precios del petróleo, y estos eventos podrían continuar por un periodo sostenido de tiempo. Profesionales del mercado han estimado un debilitamiento acentuado en el producto interno bruto de México esperado para 2020. Por ejemplo, el 26 de marzo de 2020, S&P recortó la calificación crediticia de la deuda soberana de México a “BBB” de “BBB+”. Estos eventos y el continuo debilitamiento de la economía mexicana podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y capacidad de servir nuestra deuda.

D. Otros valores

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
<p>Grupo GICSA S.A.B. de C.V. estableció un Programa para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, autorizado por la Comisión mediante oficio número 153/12228/2019 de fecha 23 de octubre de 2019, por un monto total de hasta \$10,000'000,000.00 pesos, a ser emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como Fiduciario. Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que se realice al amparo del Programa contará con sus propias características. A la fecha de este reporte anual, no se ha realizado ninguna emisión.</p>

VALORES EMITIDOS EN EL EXTRANJERO				
<p>En diciembre de 2019, GICSA concretó la emisión de instrumentos de deuda, por monto total aproximado de \$11,950 millones de pesos, emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable y TraslATIVO de Dominio Número 2400, un fideicomiso creado por GICSA y sus afiliadas.</p> <p>El Fideicomiso es un vehículo sin recurso, independiente de GICSA, que consolida la titularidad y flujos de nueve proyectos, propiedad directa o indirecta de GICSA y que incluyen, Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca. Los instrumentos fueron colocados en el extranjero y listados en la Bolsa de Valores de Irlanda (<i>Euronext Dublin</i>).</p> <p>Los instrumentos antes mencionados, forman parte de un financiamiento que incluyó un crédito quirografario, contratado por el Fideicomiso 2400, por aproximadamente \$2,250 millones de pesos, cuyos recursos se mantendrán en reserva y se liberarán al Fideicomiso, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las Propiedades, y la emisión de otros instrumentos por aproximadamente \$2,310 millones de pesos por parte de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 4377. Este fideicomiso también fue creado por GICSA y sus afiliadas.</p> <p>A continuación se describen las características de los valores emitidos en el extranjero:</p>				
Títulos colocados	9.500% Class A-1 MXN Senior Secured Notes due 2034	4.800% Class A-1 USD Senior Secured Notes due 2034	9.900% Class A- 2 MXN Senior Secured Notes due 2034	15% Step-Up to 19% PIK 2027 Junior Notes
Emisor	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable y TraslATIVO de Dominio número 2400			Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 4377
Agente colocador:	Goldman Sachs & Co. LLC			
Monto total de la emisión y moneda de emisión:	\$7,200,000,000 Pesos, moneda de curso legal en México	\$100,000,000 Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América	\$600,000,000 Pesos, moneda de curso legal en México	\$2,310,000,000 Pesos, moneda de curso legal en México
Fecha de emisión:	20 de diciembre de 2019			31 de enero de 2020
Fecha de vencimiento:	Diciembre de 2034			Mayo de 2027

Tasa de interés:	9.500%	4.800%	9.900%	15% con incrementos periódicos, a partir de 2023, para llegar a 19%
Garantía:	Hipoteca			No aplica
Periodicidad de pagos de intereses y amortizaciones:	Mensual. Se realizarán amortizaciones parciales de principal trimestralmente a partir de 2022			Trimestral. Se podrán realizar amortizaciones totales o parciales de principal periódicamente a partir de 2023
Lugar de colocación:	Nueva York, NY, Estados Unidos de América			
Sistemas de negociación en donde se listen los valores:	Bolsa de Valores de Irlanda (<i>Irish Stock Exchange</i>)			No aplica
Destino de los fondos:	Proveer liquidez a GICSA para pagar deuda bancaria existente; (ii) fondear reservas de intereses del fideicomiso; y (iii) entregar el remanente, en su caso, a GICSA para aspectos corporativos generales			Utilización en aspectos corporativos generales
Descripción general del patrimonio del fideicomiso:	La participación de GICSA, a través de sus subsidiarias, en nueve proyectos integrantes de su portafolio (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca) y flujos correspondientes.			Los derechos fideicomisarios que corresponden a GICSA y sus subsidiarias en el Fideicomiso 2400.
Legislación aplicable:	Leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América			

En términos de la legislación vigente y aplicable en materia bursátil en México, en su carácter de emisora de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores, Grupo GICSA S.A.B. de C.V., envía de manera periódica y continua a la CNBV y a la Bolsa Mexicana de Valores diversos reportes de carácter público. Durante los últimos tres ejercicios sociales Grupo GICSA S.A.B. de C.V., ha entregado en forma completa y oportuna toda la información periódica y todos los reportes sobre eventos relevantes que está obligada a presentar de conformidad con la legislación aplicable.

De igual manera, en términos de la legislación vigente y aplicable en materia bursátil a los valores listados en la Bolsa de Valores de Irlanda (*Irish Stock Exchange*), GICSA envía de manera periódica y continua a dicha Bolsa diversos reportes de carácter público. A partir de la emisión de los valores, GICSA, ha entregado en forma completa y oportuna toda la información periódica y todos los reportes sobre eventos relevantes que está obligada a presentar de conformidad con la legislación aplicable.

A la fecha del presente reporte Grupo GICSA S.A.B. de C.V., no ha emitido, registrado y/o listado otros valores en el Registro Nacional de Valores o en cualquier otro mercado diferentes a los mencionados en este reporte.

E. Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019 no se adoptó, en las asambleas generales ordinarias o extraordinarias de accionistas celebradas en dicho período, acuerdo alguno que implicara un cambio significativo a los derechos de los valores emitidos por nosotros.

G. Documentos de carácter público

Se proporcionará copia del presente reporte a todos aquellos inversionistas que acrediten su carácter de accionistas a través de una solicitud dirigida a Avril Carenzso, Director Tesorería y Relación con Inversionistas, en el teléfono +52 (55) 5148 0400 o correo electrónico acarenzso@gicsa.com.mx. En el domicilio de la Compañía: Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1 Piso 23, Col. Bosques de las Lomas C.P. 05120, Ciudad de México, México y a través de la página de internet de la Emisora es www.gicsa.com.mx.

Este reporte anual de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. para el ejercicio de 2019 puede contener ciertas declaraciones sobre expectativas acerca del futuro desempeño de la Compañía y sus subsidiarias, las cuales deben ser consideradas como estimaciones de buena fe. Estas expectativas, reflejan la opinión de la administración de la Compañía basadas en información actualmente disponible. Los resultados están sujetos a eventos futuros e inciertos, los cuales pueden tener un impacto material en el desempeño real de la Compañía.

2. LA EMISORA

A. Historia y desarrollo de la Emisora

La compañía fue constituida conforme a las leyes mexicanas el 24 de junio de 1998, en la Ciudad de México, bajo la denominación de Grupo Gicsa S.A. de C.V. y durante su historia ha adoptado denominaciones distintas hasta la actualidad, al hacerse pública cambió su denominación a Grupo Gicsa S.A.B. de C.V.

Tenemos una larga y exitosa trayectoria. Nuestros socios fundadores comenzaron operaciones en 1989 y desde entonces hemos desarrollado y operado históricamente 73 proyectos inmobiliarios con un total de aproximadamente 3.2 millones de metros cuadrados de ABR, y hemos vendido aproximadamente 2.2 millones de metros cuadrados.

Mediados de los 90s. Enfrentamos una gran crisis con éxito

En 1991 construimos nuestro primer centro comercial, “*Plaza Zentro*”, localizado en Presidente Masaryk, en el corazón de la colonia Polanco, una de las zonas con mayor tránsito comercial y más emblemáticas en México. En los años 1994 y 1995, cuando México enfrentó una de sus peores crisis financieras, no sólo logramos mantener la viabilidad de nuestro negocio, sino que, además, construimos más de 31,000 m² de oficinas. Más adelante, incluso abrimos un centro comercial en Cancún Quintana Roo, “*Fórum By The Sea*”. En 1999 continuamos nuestro crecimiento con la apertura de “*La Isla Shopping Village*”, un centro comercial de alto nivel localizado también en la zona hotelera de Cancún, Quintana Roo.

2000-2006. Crecimiento y Distinciones

En la década del 2000 consolidamos nuestro reconocimiento, como se muestra con la obtención de diversos premios tales como: “*Innovative Design and Construcción of a New Center*” para los Centros Comerciales “*La Isla Shopping Village*” en Cancún y “*Punta Langosta*” en Cozumel. Para el 2006, nuestro portafolio ya se componía de aproximadamente 34 proyectos estabilizados y 36 Proyectos en Desarrollo, se desarrollaron 363 mil m² de área residencial con un total de nueve desarrollos en la Ciudad de México, Acapulco, Cancún y Los Cabos, área en la cual dejamos de incursionar en 2009.

2007-2008. Crisis inmobiliaria globalizada

En el 2007 surge una de las mayores crisis inmobiliarias a nivel mundial. No obstante, logramos mantener nuestra viabilidad e incluso concretar alianzas importantes como un acuerdo con Liverpool para la construcción de cinco tiendas anclas en los centros comerciales.

En el auge de una crisis inmobiliaria a nivel global, inauguramos proyectos tales como “*La Isla Acapulco Shopping Village*”, la primera fase de “*Fórum Buenavista*” y “*Fórum Tepic*”, además de “*Paseo Arcos Bosques*”, una propiedad icónica en la Ciudad de México.

2009-2011. Redefinición y salida de la crisis

Para afrontar la crisis inmobiliaria y ante una escasez de liquidez del mercado, en 2009 redefinimos nuestra estrategia, con acciones que incluyeron: (i) salir de nuestro enfoque del negocio residencial; (ii) reconvertir nuestro capital a través de la invitación a nuevos socios a nivel proyecto; (iii) desinvertir en diversas Propiedades; (iv) disminuir nuestro gasto corporativo; y (v) reestructurar nuestra organización.

En 2012. Aportamos a Fibra Uno un portafolio de 15 inmuebles y una concesión con valor de Ps.11, 600 millones, recursos que utilizamos para eliminar un pasivo de Ps.8, 400 millones. Con motivo de esta desinversión surgieron nuestros servicios especializados de valor agregado. En 2013 y 2014 aportamos dos inmuebles adicionales a Fibra Uno con valor de Ps.704.4 millones, Ps.300.0 millones durante 2013 y Ps.404.4 millones durante 2014.

Como fruto de nuestra determinación, las medidas que tomamos y derivado de la concretización de alianzas con importantes grupos de negocio inmobiliario en México, afrontamos exitosamente las crisis y en 2011 y 2012 inauguramos grandes proyectos tales como “*Fórum Tlaquepaque*”, “*Paseo Interlomas*”, “*Ampliación Outlet Lerma*”, y “*Capital Reforma*”. En 2013 y 2014 continuamos nuestros éxitos logrando aperturas de proyectos como por ejemplo el “*Hotel Live Aqua Ciudad de México*” en “*Paseo Arcos Bosques*”.

En 2015. GICSA incursionó en el mercado de valores, la oferta fue pública en México y privada en mercados extranjeros.

En 2018. Fue durante este año en el que la Administración decidió reestructurar el Portafolio de la Compañía, con el fin de reorganizar propiedades comunes, integrar propiedades y desinvertir en proyectos que se compartían con inversionistas a nivel proyecto; con esto, la Emisora desinvirtió en 4 propiedades y adquirió mayor participación en 6 propiedades, con lo que paso de tener una participación en el portafolio total de 62% a 85%.

Así mismo, en 2018, se añadieron 5 propiedades al portafolio en operación, de las cuales 4 son portadoras del concepto desarrollado por la Compañía, *Malltainment*.

En 2019. Consolidamos la participación de la Compañía a través de nuestras subsidiarias en 16 propiedades en operación con cerca de 911 mil m². Hemos recibido premios y distinciones a nivel nacional e internacional, incluyendo “*Desarrolladora del Año*” de Real Estate Market & Lifestyle, así como de Hábitat en 2007, la selección “*Traveler’s Choice*” del portal Tripadvisor para nuestro Hotel Live Aqua en 2014 y el distintivo de Empresa Socialmente Responsable desde 2018. Asimismo, contamos con un equipo talentoso con un promedio de más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario del país.

Nuestra estrategia

Pretendemos seguir implementando las siguientes estrategias, que consideramos mejorarán nuestro negocio, maximizarán el rendimiento para nuestros accionistas y generarán ventajas competitivas:

- ***Continuar explotando nuestra experiencia como desarrolladores para capitalizar el ambiente actual del mercado.***

Nuestra experiencia como desarrolladores nos ha permitido estar, y crecer, en mercados donde, o cuándo, los precios de adquisición de Propiedades son altos, y otras características han dificultado que otros desarrolladores obtengan tasas de retorno atractivas. Esta ventaja, además de los retornos, nos ha beneficiado, ya que mantenemos presencia, reconocimiento de marca y contacto directo con clientes, en distintas clases de mercados. Al asociar el nombre de “*GICSA*” con alta calidad y satisfacción del cliente, creemos que la marca facilita el lanzamiento de nuevos desarrollos e incrementa las relaciones con clientes actuales y futuros.

- ***Diversificar por producto y ubicación geográfica.***

Al diversificar nuestros desarrollos por tipo de producto inmobiliario y ubicación geográfica dentro de las principales ciudades y destinos turísticos de México, aseguramos una mezcla de flujos de ingresos (tanto en pesos como en dólares) y somos capaces de mitigar el riesgo de bajas en la demanda específica de un producto o un mercado. Los siguientes son los principales pasos que planeamos seguir para lograr esta estrategia:

- ***Expandir nuestro negocio de centros comerciales.*** Pretendemos expandir nuestras operaciones de centros comerciales desarrollando nuevos proyectos en las principales ciudades y destinos turísticos de México, mientras continuamos ofreciendo soluciones innovadoras en términos de accesibilidad, mezcla de tiendas y características arquitectónicas. Planeamos capitalizar nuestras

relaciones actuales con minoristas internacionales y nacionales al asociarnos con grandes tiendas que actúan como propietarios o arrendatarios Ancla de largo plazo para desarrollar nuevos centros comerciales y aumentar esta fuente de flujos de efectivo recurrentes.

- **Revitalizar nuestras Propiedades estabilizadas.** Contemplamos continuar mejorando nuestras Propiedades estabilizadas a partir de inversiones de capital que sean requeridas o agreguen valor. Asimismo, estamos comprometidos con la constante optimización de la mezcla de inquilinos en nuestros proyectos, conforme a los más altos estándares de calidad y diversidad.
- **Continuar creciendo nuestras operaciones en los segmentos de uso mixto.** Planeamos continuar expandiendo nuestras operaciones en el segmento de uso mixto, particularmente en proyectos de gran escala, mientras que mantenemos altos estándares de calidad. Consideramos que nuestros proyectos en el segmento de uso mixto nos permiten lograr sinergias y diversificar riesgos e ingresos con atractivos márgenes y mayor capacidad de afrontar crisis económicas. Buscamos nuevas oportunidades de desarrollo que nos permitan mantener nuestra estrategia de ofrecer productos característicos, innovadores y de alta calidad.

Además, nuestros desarrollos mixtos están cuidadosamente diseñados para crear un ambiente idóneo de comodidad y acceso a servicios para nuestros clientes corporativos y, a su vez, para que nuestros clientes comerciales se beneficien de la cercanía de corporativos con un alto poder de consumo. Por ejemplo, nuestras envidiables ubicaciones en Paseo de la Reforma nos posicionan en un área con una alta concentración de corporativos y un alto tránsito de visitas, mientras que nuestra ubicación en Bosques de las Lomas nos acerca a residentes y corporativos de un nivel socio económico alto; adicionalmente, la mayoría de nuestras Propiedades estabilizadas de uso mixto y centros comerciales se encuentran intencionalmente ancladas por uno o más comercios grandes, como lo son tiendas departamentales como Liverpool, Palacio de Hierro y Sears, o complejos de cine como Cinépolis o Cinemex. Siempre buscamos tener certeza del interés de potenciales arrendatarios Ancla antes de desarrollar cualquier proyecto de uso mixto o centro comercial. Igualmente, todos nuestros Proyectos en Desarrollo contarán con un Ancla a efecto de incrementar el flujo de visitas y el atractivo de nuestros clientes comerciales y corporativos.

- **Mantener la administración de nuestras Propiedades para renta de oficinas en edificios corporativos.** Tenemos la intención de continuar invirtiendo en desarrollos corporativos de lujo ubicados en áreas de primer nivel, que consideramos ofrecen Rentas promedio más altas y tasas de ocupación más altas que las predominantes en otros segmentos. Tenemos planeado expandir nuestras actividades en el segmento de renta de oficinas en lugar de desarrollos para la venta de oficinas con el fin de mantener esta fuente adicional de flujos de efectivo recurrentes mientras que nos beneficiamos de cualquier apreciación en el valor de bienes inmuebles y terrenos. Nuestra estrategia en el mediano y largo plazo incluye el monitorear constantemente la evolución del mercado inmobiliario, las tasas de interés y el crecimiento económico para permitirnos tener utilidades mientras renovamos nuestro portafolio de Propiedades destinadas a oficinas.
- **Continuar con el desarrollo de naves industriales y centros de distribución en ubicaciones estratégicas.** Tenemos la intención en el mediano y largo plazo de continuar invirtiendo en desarrollos de naves industriales y centros de distribución ubicados en accesos estratégicos a áreas metropolitanas.
- **Continuar construyendo una cartera de Propiedades icónicas.** Nuestra experiencia y capacidad nos ha permitido encontrar oportunidades únicas, por lo que planeamos continuar construyendo una cartera de Propiedades icónicas en México, desarrollando edificios únicos en ubicación y servicios y enfocados a mejorar los estilos de vida de nuestros arrendatarios y visitantes. Esto, mediante la adquisición de proyectos existentes con la oportunidad de mejora y crecimiento o el desarrollo de nuestros proyectos. Estimamos que lo anterior nos permitirá fortalecer nuestro reconocimiento en el mercado.

- ***Acelerar Proyectos en Desarrollo al tiempo que optimizamos costos financieros.***
El objetivo de comercialización para nuestros segmentos de negocio de centros comerciales y edificios corporativos es concluir el arrendamiento de espacios, a tiempo o incluso, antes de la fecha de entrega, siempre buscando la mezcla óptima de arrendatarios según el caso en concreto. Pretendemos que esta estrategia nos permita generar suficiente flujo de efectivo para financiar en la medida posible el desarrollo de proyectos específicos. Asimismo, podemos incurrir en deuda adicional bajo nuestras distintas líneas de crédito para facilitar la aceleración de nuestro flujo de Proyectos en Desarrollo cuando dicha aceleración resulte en rendimientos mayores a los del mercado.
- ***Fortalecer y crecer nuestros servicios a proyectos de terceros.***
Buscamos incrementar nuestros ingresos al prestar servicios relacionados con proyectos de terceros. Consideramos que somos líderes en este segmento de servicios y que podemos capitalizar nuestra experiencia y conocimiento. Por ejemplo, las ventas que hicimos en 2012 y 2014 de proyectos estabilizados, manteniendo la prestación de servicios especializados nos resultó muy favorable ya que no sólo obtuvimos un atractivo retorno a la inversión, sino que la liberación del capital y los flujos derivados de los servicios nos permiten participar en nuevos proyectos y crecer con solidez financiera. Nuestra intención es incrementar el número de proyectos de terceros a los que prestamos servicios especializados, sin dejar de atender nuestros proyectos propios. Esto nos aseguraría una fuente de ingresos independiente y separada de nuestros propios riesgos por proyecto.
- ***Continuar aprovechando oportunidades para selectivamente desinvertir y reinvertir capital con eficiencia.***
En nuestro modelo de negocios privilegiamos mantener Propiedades a largo plazo; sin embargo, esperamos continuar aprovechando las oportunidades que, en su caso, se presenten para enajenar proyectos desarrollados, siempre y cuando la oportunidad se apegue a nuestros parámetros de desinversión y por tanto, obedezca a Propiedades que han dejado de ser estratégicas para Grupo Gicsa, ofrezca *cap rates* implícitos atractivos y la oportunidad de mantener relaciones de servicios especializados de valor agregado respecto a los proyectos enajenados. De esta forma, podemos reutilizar nuestro capital de la manera más eficiente posible, incluyendo el desarrollo de nuevos proyectos, o como capital de trabajo que, a su vez, nos permita continuar creciendo con solidez financiera.

Nuestras ventajas competitivas

Consideramos que nuestras principales ventajas competitivas son las siguientes:

- ***Nuestra posición de liderazgo como desarrollador, propietario y operador inmobiliario en México.***
Consideramos que somos de los principales desarrolladores, propietarios y operadores de inmuebles en México. Contamos con un historial probado, habiendo desarrollado y operado históricamente 73 proyectos, por lo que hemos logrado contar con una importante posición de mercado y generar alianzas estratégicas con importantes tiendas departamentales y clientes corporativos, que incluyen, al 31 de diciembre de 2019, 980,325 m² de ABR de centros comerciales, 246,738 m² de ABR de edificios corporativos, 327,812 m² de ABR de proyectos mixtos, 1.3 millones de m² de ABR de naves industriales, 316,916 m² de ABR de residencial y 1,303 habitaciones de hotel.

Consideramos que nuestra superficie rentable en operación más la superficie rentable en proceso de desarrollo nos convierte en una de las compañías inmobiliarias más grandes de México. En nuestros 30 años de trayectoria consideramos que nos hemos distinguido al desarrollar productos inmobiliarios innovadores, entregando calidad y satisfacción a nuestros clientes, usuarios y arrendatarios. Esto nos ha llevado a que todos nuestros proyectos hayan sido rentables además de haber realizado proyectos emblemáticos en México.

Adicionalmente, consideramos que nuestra capacidad para el desarrollo de proyectos de gran escala nos posiciona como una opción atractiva para nuestros clientes, característica que, en México, no es común.

- ***Estructura integrada alineada a los intereses del inversionista.***

Nuestro modelo de negocio integrado captura valor en toda la cadena del negocio, lo que nos permite obtener importantes sinergias. Por ejemplo, la habilidad de construir, así como de desarrollar nuestros proyectos, significan menores montos de inversión y costo por metro cuadrado en comparación con otras compañías inmobiliarias sin estas capacidades. Además de que la administración y la comercialización implican márgenes atractivos no capturados por otras compañías en el sector.

Hemos generado experiencia en toda la cadena del negocio, lo que, entre otros, nos provee con una perspectiva única dentro de la industria, que, a su vez, nos permite mantenernos continuamente al frente de la creación de valor en el sector y nos brinda una capacidad única de adaptación a las necesidades de nuestros clientes y circunstancias macroeconómicas y de la industria. Nuestra estructura integrada que incluye la totalidad de la cadena de valor del negocio inmobiliario no solo aumenta nuestra rentabilidad, sino también hace que nuestros intereses estén alineados con los intereses de los inversionistas. De esta forma todas nuestras actividades económicas están bajo una misma estructura corporativa.

No pagamos comisiones por servicios operativos ya que son proveídos internamente por nuestras empresas de servicios especializados (excepto por las comisiones a corredores de bienes raíces que podríamos pagar de tiempo en tiempo y conforme a nuestro modelo de negocios mencionado en el presente Reporte Anual). Asimismo, todos nuestros **funcionarios** relevantes tienen una participación accionaria en la Compañía, lo que alinea sus intereses con nuestro crecimiento a largo plazo.

- ***Desarrollador mexicano que participa en toda la cadena de valor del negocio inmobiliario.***

Nuestro modelo de negocio integrado captura valor en toda la cadena del negocio, lo que nos permite obtener importantes sinergias. Por ejemplo, la habilidad de construir, así como de desarrollar nuestros proyectos, significan menores montos de inversión por metro cuadrado en comparación con otras compañías inmobiliarias sin estas capacidades. Además de que la administración y la comercialización implican márgenes atractivos no capturados por otras compañías en el sector. Hemos generado experiencia en toda la cadena del negocio, lo que, entre otros, nos provee con una perspectiva única dentro de la industria, que, a su vez, nos permite mantenernos continuamente al frente de la creación de valor en el sector y nos brinda una capacidad única de adaptación a las necesidades de nuestros clientes y circunstancias macroeconómicas y de la industria.

- ***Activos de alta calidad con una cartera diversificada y flujos constantes de ingresos.***

Tenemos una cartera altamente diversificada, enfocada principalmente al sector comercial, de oficinas y de usos mixtos. Nuestra Cartera se encuentra estratégicamente localizada en grandes áreas urbanas y áreas turísticas tales como la Ciudad de México, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos, y contamos con flujos constantes de ingresos.

Nuestras Propiedades cuentan con arrendatarios con altas calificaciones crediticias y está diversificada por industria y ubicación geográfica. Consideramos que la diversificación por industria de nuestros arrendatarios nos protege de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de nuestros clientes nos permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Consideramos que nuestras Propiedades estabilizadas se caracterizan por sus rasgos de calidad, diseños únicos e icónicos, su habilidad para definir sus alrededores y por su ubicación en zonas donde la capacidad de introducir espacios similares está limitada, lo que hacen difícil replicar nuestro portafolio. Contemplamos que algo similar suceda con nuestros Proyectos en Desarrollo.

- **Un importante flujo de Proyectos en Desarrollo.**

Tenemos un flujo potencial sustancial de Proyectos en Desarrollo y un Proyecto a Desarrollar, sustentado por altos niveles de contratos de pre-arrendamiento con posibles condóminos y arrendatarios. Actualmente están en construcción 5 proyectos, que representan un total aproximado de 193,477 metros cuadrados de ABR y 89,400 metros cuadrados de superficie rentable.

Consideramos que nuestra ventaja competitiva reside en nuestra capacidad de identificar oportunidades de negocio y adquirir Propiedades a precios competitivos y en nuestra capacidad de generar flujos recurrentes, además de nuestra capacidad de regenerar continuamente nuestro flujo de proyectos propios, así como de proyectos de terceros para brindar nuestros servicios especializados.

Procuramos que nuestras Propiedades y desarrollos futuros son difícilmente replicables ya que están ubicados en zonas con altos niveles de consumo y una gran actividad comercial. Consideramos que nuestra experiencia en selección de ubicaciones de nuestros proyectos nos recompensa con una alta demanda de clientes corporativos para establecer oficinas Clase A/A+, así como locales comerciales de alto prestigio.

- **Fuerte reconocimiento de marca.**

En términos de reconocimiento público, hemos recibido premios del Consejo Iberoamericano de Diseñadores de Interiores (2012), Tripadvisor (2014), las revistas Real Estate Market & Lifestyle y Hábitat nos nombraron separadamente “Desarrolladora del Año” en 2007 y por tercer año consecutivo obtuvimos el distintivo ESR (*Empresa Socialmente Responsable*). Respecto a nuestras propiedades, obtuvimos el Distintivo H (2014) por el Hotel Live Aqua en nuestro proyecto Paseo Arcos Bosques y tras sus respectivas inauguraciones La Isla Shopping Village Cancún y Punta Langosta en Cozumel obtuvieron los reconocimientos por parte del *International Council of Shopping Centers* (ICSC), como los mejores proyectos en la categoría internacional.

- **Equipo de administración experimentado con un historial probado.**

Contamos con un equipo altamente profesional en todas las áreas clave de desarrollo y operaciones inmobiliarias, incluyendo, entre otros, la adquisición de tierras, licencias y relaciones gubernamentales, administración de proyectos, comercialización y ventas. Nuestro equipo de administración de primer nivel cuenta con un promedio de más de 20 años de experiencia en la industria, y está apoyado por aproximadamente 1,075 empleados.

Nuestros principales accionistas, liderados por la familia Cababie, han mostrado su capacidad de liderazgo y resiliencia afrontando con éxito crisis financieras e inmobiliarias a nivel local y global. Además, este grupo de accionistas se ha distinguido por ser, desde hace más de dos décadas, líderes en el servicio integral de desarrollo de inmuebles. La familia Cababie mantiene aproximadamente más del 50% del capital social de la compañía. Además, estimamos que la familia Cababie mantendrá una participación a largo plazo en nuestro negocio.

- **Aprovechar las ventajas de nuestra estructura corporativa.**

Somos una sociedad anónima bursátil y planeamos aprovechar las ventajas que consideramos que nos otorga esta estructura corporativa frente a otra clase de estructuras o vehículos de inversión. Por ejemplo, a diferencia de las FIBRAS, no tenemos un requerimiento de distribución de utilidades, lo que nos permite reinvertir utilidades cuando lo estimemos conveniente para el negocio, aprovechar con eficacia y rapidez oportunidades de negocio, sin forzosamente tener que esperar a acudir a fuentes externas de financiamiento o de capital adicional; así como capitalizar nuestra experiencia como desarrolladores, buscando beneficios para la empresa y nuestros inversionistas a largo plazo.

Al no contar con restricciones respecto a la venta de nuestros inmuebles, contamos con mayor flexibilidad para aprovechar oportunidades de desinversión que cumplan con nuestros parámetros y otorguen, en nuestra consideración, un mayor beneficio a la Sociedad y sus inversionistas que su conservación. Además, a diferencia de otro tipo de vehículos de inversión, en virtud de nuestra Reestructuración

Corporativa, no sólo no tenemos el costo de externalizar los servicios a nuestros proyectos, sino que, incluso, contamos con un ingreso adicional por los servicios que préstamos a terceros.

Acontecimientos recientes

1. Durante el mes de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el Covid-19 o coronavirus se convirtió en una pandemia después de una rápida propagación a más de 100 ubicaciones en todo el mundo. Como medida de prevención de la propagación del coronavirus, los gobiernos federales declararon estados de emergencia en algunos países y, en consecuencia, se estableció un período de cuarentena.

Derivado de lo anterior, la Administración de la Compañía estima que esta situación tendrá impacto en el tiempo de recuperación de las cuentas por cobrar de sus clientes (con actividades no esenciales), así como en la generación de ingresos por rentas variables, guantes, publicidad y estacionamientos especialmente durante el segundo trimestre de 2020, umbral de tiempo e impacto financiero que actualmente no puede ser determinado confiablemente ya que dependerá del desarrollo de la pandemia y la severidad de las acciones y medidas que las autoridades locales y federales impongan a este respecto.

Asimismo, en el mes de marzo, la Compañía decidió implementar diversas medidas enfocadas en cuidar la salud de sus colaboradores, locatarios y clientes, así como otras medidas enfocadas en mantener la salud financiera y cuidar la liquidez.

En todas las propiedades del Grupo se activaron los programas internos de contingencia, y de inmediato se aplicaron los protocolos como:

- Medidas de sanitización de propiedades
- Trabajo remoto para todo el personal no esencial en labores operativas y de administración para garantizar la continuidad de operaciones del Grupo.
- El personal realizando sus funciones directamente en los inmuebles ha sido provisto con el material necesario para ejecutar sus labores de manera segura
- Se ha buscado mantener el nivel de atención a los inquilinos, proveedores, y clientes.
- Monitoreo, y la seguridad de las propiedades siempre en cumplimiento con las regulaciones locales y las diversas medidas establecidas por las autoridades.

A partir de la primera semana de abril de 2020 se aprobaron por el Comité de Operaciones del Grupo diversas medidas financieras, entre las cuales están las siguientes:

- Clientes: Se estableció un canal de comunicación con los clientes cuyos locales han sido temporalmente restringidos en su uso por su tipo de actividad para establecer programas individuales que pueden contener ya sea descuentos por pronto pago, así como programas de diferimiento de los meses de abril y mayo para el último trimestre del año. Los clientes de oficinas y los que ejecutan actividades esenciales no están contemplados por el momento a estos programas.
- Se realizaron recortes al presupuesto de gastos mensuales en los inmuebles y del Grupo.
- Se detuvieron las inversiones inmobiliarias de nuevos proyectos.
- Se difiere las inversiones en proyectos estratégicos, como lo son expansiones de plazas para el cuarto trimestre del año como lo son Outlet Riviera Maya y Explanada Culiacán.
- El proyecto Cero5Cien, reiniciará actividades conforme las restricciones sanitarias lo permitan.
- Se han iniciado negociaciones con los acreedores financieros para solicitar periodos de espera de hasta 9 meses.

2. El 24 de abril de 2020 informamos sobre avances en medidas de mitigación respecto de COVID-19 en nuestra situación financiera, negociaciones con socios financieros y próximas convocatorias a asambleas de tenedores de certificados bursátiles. Derivado de las circunstancias actuales, ante el impacto de la pandemia provocada por el COVID-19, estimamos retos importantes en nuestra liquidez. Con el objetivo de mantener dicha liquidez y proteger la continuidad del negocio, hemos comenzado negociaciones con ciertas instituciones de crédito, tenedores de certificados bursátiles, y otros socios financieros, para adaptar las condiciones de diversos financiamientos a las circunstancias actuales.

Nuestra administración está enfocada en preservar liquidez y mantener la operatividad del negocio, en las condiciones más favorables posibles. Al efecto, además de las medidas arriba descritas, continuamos analizando diversas alternativas para mitigar el impacto que por la pandemia tienen y pueden seguir teniendo los resultados y valor nuestros activos. No obstante, actualmente, no podemos estimar con cualquier grado de certeza la profundidad de los efectos que esta pandemia y las medidas regulatorias y prudenciales relacionadas, puedan tener en el negocio, en el mediano y largo plazo. Entre otros, la naturaleza y la magnitud de dicho impacto dependerá de la duración y escala de la pandemia; de las medidas regulatorias y prudenciales que se adopten en el País, y en cada entidad federativa; del impacto que sufran nuestros colaboradores, clientes y proveedores, de los costos y disponibilidad de líneas de financiamiento y capital, y, en general, del comportamiento de la economía a nivel global y local.

Tomaremos todas las medidas necesarias para salvaguardar nuestras operaciones y negocios en marcha desde una perspectiva a largo plazo, para beneficio de todas las personas con interés, adaptándonos a circunstancias financieras y económicas desafiantes causadas por eventualidades imprevisibles, buscando mantener el valor de nuestros activos para honrar todas nuestras obligaciones financieras y preservar el valor de nuestros inversionistas.

3. El 25 de marzo de 2020 anunciamos a través de un evento relevante sobre el impacto y medidas de prevención y mitigación ante la pandemia provocada por el COVID-19.

El 24 de marzo del 2020, el Gobierno Federal declaró el inicio de la fase 2 de la epidemia de COVID-19. Nos encontramos ante una situación inédita y cambiante, por lo que no podemos, razonablemente, prever la magnitud y duración de los efectos del COVID-19. Tendremos que ser flexibles y mantener capacidad de adaptación responsable a las circunstancias mundiales y locales.

Esperamos que los niveles de tráfico y consumo en nuestros centros comerciales y de entretenimiento, decrezcan de manera relevante, y, en esta fase 2, se espera que dicho impacto se magnifique, ya sea por medidas prudenciales, como las de la sana distancia o el evitar salir de casa, o por el cierre temporal requerido por autoridades locales donde GICSA tiene presencia en algunos centros comerciales o establecimientos con ciertos giros comerciales. Estas medidas y prácticas sanitarias, impactan adversamente el ingreso de nuestros arrendatarios y, consecuentemente, a nuestro negocio. Trabajamos con nuestros arrendatarios durante esta crisis para mitigar de la mejor forma posible, los efectos adversos para ambos.

En México, estamos en una etapa temprana de la nueva fase de propagación que es de incierta duración, por lo que anticipamos aún un mayor impacto negativo en nuestros ingresos por rentas en las próximas semanas. Al efecto, estamos continuamente analizando e implementando medidas de prevención y de mitigación, como las que a continuación se describen:

Acciones Sanitarias: Estamos monitoreando la progresión de los efectos del virus COVID-19 e implementando protocolos sanitarios, además de acatar puntualmente las medidas sanitarias decretadas y sugeridas por nuestras autoridades, en los distintos lugares en los que operamos. En nuestros centros comerciales y de entretenimiento que se mantienen abiertos, hemos reforzado

nuestros esfuerzos de sanidad, limpieza y precaución. Monitoreamos constantemente la salud del personal que trabaja en las plazas, intensificamos el monitoreo y mantenimiento de aires acondicionados, e instalamos estaciones de gel anti-bacterial en los accesos y el interior, de nuestros centros comerciales, entre otros. En las localidades en las que las autoridades han solicitado cierres de establecimientos, hemos acatado con prontitud la solicitud. Continuamos monitoreando cualquier cambio en las pautas emitidas por las autoridades federales y locales de salud pública. Nuestro compromiso es continuar ofreciendo seguridad y tranquilidad a nuestros clientes, visitantes y colaboradores.

Acciones Operativas y Financieras: En general, continuamos cooperando con nuestros arrendatarios y proveedores para implementar medidas diseñadas para mantener la continuidad del negocio o para tratar de reducir cualquier impacto adverso causado que el COVID-19 pudiera tener en nuestro negocio. Nuestros colaboradores, en la medida que sus funciones lo permiten, están trabajando de manera continua pero remota. Además, hemos implementado estrictos protocolos de higiene en todas nuestras áreas de trabajo.

Nos mantenemos en constante guardia y colaboración para mitigar el impacto financiero negativo a nuestro negocio. A la fecha, hemos implementado diversos planes, que ajustaremos conforme cambien las circunstancias. Entre otros, restringimos las inversiones, gastos y costos, no esenciales, entre muchos otros promoción y gastos de viaje. Asimismo, estamos revisando nuestros presupuestos para el ejercicio 2020, incluyendo gastos de capital.

Consideramos fundamental en este escenario de crisis preservar liquidez. A la fecha, tenemos caja suficiente para hacer frente a nuestros vencimientos de deuda, bilateral y de mercado, inminentes, próximas obligaciones fiscales; así como laborales. Además, no propondremos a la asamblea de accionistas distribución alguna de recursos hacia nuestros accionistas. Estamos trabajando para preservar capital de trabajo, obtener fuentes de financiamiento adicionales y negociar acuerdos con terceros, proveedores, clientes y acreedores que permitan la continuidad del negocio. Seguiremos en la búsqueda de mantener liquidez y negociar con acreedores y hará lo necesario para proteger el capital de los accionistas y la continuidad del negocio.

Considerando que estamos ante un fenómeno impredecible, no es posible ni prudente, plantear un escenario futuro cierto. No obstante, GICSA es una empresa resiliente, nuestra administración y todos nuestros colaboradores, estamos enfocados en transitar por esta crisis sin precedente, de la mejor manera posible en beneficio de nuestra sociedad, nuestra comunidad y de todas las personas a las que nos une una relación con GICSA.

Continuaremos informando al público inversionista sobre futuras actualizaciones relevantes a nuestro negocio y operaciones, así como sobre medidas que nos viéramos requeridos a adoptar, para preservar nuestra liquidez y la continuidad del negocio.

4. El 21 de febrero de 2020 obtuvimos por tercer año consecutivo el distintivo ESR (Empresa Socialmente Responsable), el cual nos acredita como una organización comprometida voluntaria y públicamente con una gestión socialmente responsable y de mejora continua, como parte de nuestra cultura y estrategia de negocio.
5. Durante el mes de diciembre de 2019 se logró la colocación de instrumentos de deuda por un monto aproximado de Ps. 11,950 millones por medio de un fideicomiso que agrupa 9 propiedades de nuestro portafolio estabilizado y en estabilización, incluyendo nuestras propiedades del modelo *Mallertainment*, (*Fórum Culiacán*, *Torre Esmeralda III*, *Masaryk 111*, *Fórum Cuernavaca*, *Explanada Puebla*, *Paseo Querétaro*, *La Isla Mérida*, *Explanada Pachuca* y *City Walk*), en un vehículo independiente, sin aval de GICSA y remoto a quiebra (“*Non Recourse*” and “*Bankruptcy remote*”). Adicionalmente se colocaron

instrumentos de capital preferente por Ps. 2,310 millones. Para mayor información favor de referirse a la sección “Otros valores” del presente Reporte Anual.

6. El 17 de diciembre de 2019 anunciamos la determinación de la tasa para la emisión de instrumentos de deuda.
7. El 06 de noviembre de 2019 anunciamos la celebración de un compromiso de financiamiento, el cual se otorgaría a uno o más vehículos independientes, especialmente creados para el financiamiento, que consolidarían los flujos y titularidad de nueve proyectos.
8. El 26 de septiembre de 2019 se abrió Explanada Pachuca, propiedad que integró 75,000 m2 al portafolio de la Compañía.
9. El 12 de agosto de 2019 se informó la cancelación del contrato de prestación de servicios del Formador de Mercado celebrado con UBS Casa de Bolsa.
10. El 8 de julio de 2019, anunciamos que como parte de nuestra estrategia de optimización de gastos, se realizaron ajustes menores en la plantilla. Por otro lado, derivado del proceso de transferencia operativa de los 18 proyectos que integran el Portafolio Morado de FUNO y siguiendo el procedimiento habitual en estos casos, GICSA y FUNO llevaron a cabo la transferencia del personal que en ellos labora, con pleno apego a lo establecido en la Ley Federal del Trabajo. Como consecuencia de lo anterior, dicho personal dejó de formar parte de la plantilla de GICSA.
11. El 28 de marzo de 2019 realizamos nuestra sexta oferta pública en el mercado mexicano a través de nuestro programa de CEBURES por un monto de Ps. 2,500 millones con vigencia de 3 años, con tasa TIIE 28 + 305.
12. El 27 de febrero de 2019 anunciamos la colocación de la primera piedra del Centro Comercial Grand Outlet Riviera Maya, propiedad que incluye el concepto Malltainment.

Oficinas Principales

Nuestras oficinas principales están ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa, C.P.05120, Ciudad de México. Nuestro número telefónico es +52 55-5148-0400. Nuestra página de internet es www.gicsa.com.mx. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

B. Descripción del negocio

I. Actividad principal

Somos una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados.

Somos una empresa totalmente integrada y administrada internamente, así como uno de los principales desarrolladores de gran escala en México que maneja exitosamente la totalidad de la cadena de valor del negocio inmobiliario, desde la identificación de oportunidades, la adquisición de terrenos, diseño y desarrollo del proyecto, construcción y comercialización, hasta la prestación de servicios especializados de valor agregado para mantener e incrementar el valor de los inmuebles.

Nuestro modelo de negocio integrado nos provee con una perspectiva única dentro de la industria, que, a su vez, nos permite mantenernos continuamente al frente de la creación de valor en el sector y nos brinda una capacidad única de adaptación a las necesidades de nuestros clientes y circunstancias macroeconómicas y de la industria. Nuestra estructura aumenta nuestra rentabilidad y a la vez hace que nuestros intereses estén alineados con los intereses de los inversionistas. De esta forma todas nuestras actividades económicas están bajo una misma estructura corporativa.

No pagamos comisiones por servicios operativos ya que son proveídos internamente por nuestras empresas de servicios especializados (excepto por las comisiones a corredores de bienes raíces que podríamos pagar de tiempo en tiempo y conforme a nuestro modelo de negocios mencionado en el presente Reporte Anual). Asimismo, todos nuestros funcionarios relevantes tienen una participación accionaria en la Compañía, lo que alinea sus intereses con nuestro crecimiento a largo plazo.

Tenemos una larga y exitosa trayectoria. Nuestros socios fundadores comenzaron operaciones en 1989 y desde entonces hemos desarrollado 73 proyectos inmobiliarios con un total de aproximadamente 3.2 millones de metros cuadrados de ABR, y hemos vendido aproximadamente 2.2 millones de metros cuadrados, los cuales se componen por 980,325 m² de ABR en centros comerciales, 246,738 m² de ABR en edificios corporativos, 327,812 m² de ABR en proyectos mixtos, 1.3 millones de m² de ABR de naves industriales, 316,916 m² de área vendible en residencial y 1,303 habitaciones de hotel.

Anteriormente, hemos desarrollado conjuntos residenciales tales como *City Santa Fe*, *Las Olas Acapulco*, *Las Olas Cancún*, *Maralago Acapulco*, *Maralago Cancún*, *Puerta del Sol Los Cabos*, *Residencial Lomas*, *Residencial Lomas II* y *La Isla Residence Acapulco*.

En nuestros 30 años de trayectoria en los que consideramos que nos hemos distinguido al desarrollar productos inmobiliarios innovadores y de calidad, con lo que hemos logrado posicionarnos en el mercado y generar alianzas estratégicas con importantes tiendas departamentales y clientes corporativos. Asimismo, analizamos continuamente oportunidades de inversión en México y hemos desarrollado a través de la experiencia, una alta capacidad para identificar y, en su caso, ejecutar distintas oportunidades de adquisición, desarrollo o consolidación.

En respuesta a las nuevas necesidades de consumo desarrollamos el concepto *Mallertainment*, el cual une una amplia y diversificada oferta comercial, vanguardia e innovación tecnológica, creación de espacios para promover la cultura local, una proporción mayor al 40% de metros cuadrados rentables destinados a entretenimiento, centro de espectáculos y en algunos casos hotel.

Hemos recibido premios y distinciones a nivel nacional e internacional, incluyendo “*Desarrolladora del Año*” de Real Estate Market & Lifestyle, así como de Hábitat en 2007, la selección “*Traveler’s Choice*” del portal Tripadvisor para nuestro Hotel Live Aqua en 2014 y el distintivo de Empresa Socialmente Responsable

desde 2018. Asimismo, contamos con un equipo talentoso con un promedio de más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario del país.

Nuestro objetivo es la creación de valor sostenido de largo plazo mediante la generación de flujos estables, a través de la ejecución de nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado con propiedades de calidad premium y en ubicaciones estratégicas, así como, niveles altos de ocupación, rentas competitivas y relaciones de largo plazo con nuestros clientes. Nuestro negocio representa una oferta atractiva a nuestros inversionistas ya que participamos a través de nuestras subsidiarias en un portafolio de Propiedades de la más alta calidad con altos niveles de ocupación e ingresos estables.

Por lo general, conservamos nuestras Propiedades a largo plazo; no obstante, en las circunstancias de negocio adecuadas, enajenamos Propiedades y reutilizamos eficientemente los recursos generados en nuevos proyectos y/o como capital de trabajo. Asimismo, analizamos continuamente oportunidades de inversión en México y hemos desarrollado a través de la experiencia, una alta capacidad para identificar y, en su caso, ejecutar distintas oportunidades de adquisición, desarrollo o consolidación. Además, a diferencia de otro tipo de vehículos de inversión, no sólo no tenemos el costo de externalizar los servicios a nuestros proyectos, sino que, incluso, contamos con un ingreso adicional por los servicios que préstamos a terceros, beneficiando a la sociedad en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2019, participábamos a través de nuestras subsidiarias en 16 Propiedades en operación, consistentes en diez centros comerciales, cinco proyectos de uso mixto y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 910,707m² y un ABR Proporcional de 771,624m².

Dentro de nuestro Portafolio se incluyen proyectos icónicos como “Paseo Arcos Bosques”, un proyecto de uso mixto de aproximadamente 92,150 m² de ABR. Al 31 de diciembre de 2019, que incluye tres edificios de oficinas, 82 locales comerciales y un hotel de lujo. Paseo Arcos Bosques tuvo un rendimiento sobre costo, dentro de los tres años posteriores a su inauguración, de 12.9%, no obstante, excluyendo el hotel, su rendimiento sobre costo fue de 18.0%. Calculamos el rendimiento sobre costo de este proyecto como el producto de dividir el NOI del año de estabilización del inmueble entre el valor en libros de la inversión histórica. Este proyecto es además una muestra de nuestra determinación y capacidad de desarrollo y adaptabilidad a circunstancias adversas, ya que lo inauguramos en 2008, durante la fuerte crisis inmobiliaria global, y desde su apertura ha mantenido una tasa de ocupación promedio superior al 90%. Por regla general, consideramos un proyecto estabilizado cuando se llega a un nivel de ocupación razonable.

Otro ejemplo es “Paseo Interlomas”, un proyecto de uso mixto de aproximadamente 142,957 m² de ABR, al 31 de diciembre de 2019, el cual despertó gran interés por parte de nuestros aliados estratégicos, tanto que tuvo una ampliación en 2018 y agrupó a tres tiendas anclas: El hecho de que este proyecto cuente con la presencia simultánea de Anclas importantes como El Palacio de Hierro, Liverpool y Sears en una misma plaza comercial situación que ocurrió por última vez desde el Centro Comercial Santa Fe hace más de 21 años muestra el exclusivo atractivo de Paseo Interlomas. Este proyecto incluye un edificio de oficinas de 7 pisos y un centro comercial con 284 locales comerciales y ha mantenido una tasa de ocupación promedio superior al 90% desde 2012. Paseo Interlomas tuvo un rendimiento sobre costo de 14.1% durante los tres años posteriores a su inauguración.

La calidad de nuestras Propiedades en operación y nuestros servicios especializados nos permiten contar con altas tasas de retención de arrendatarios. Nuestro acceso a las empresas minoristas líderes de México nos brinda información estratégica en las necesidades y tendencias comerciales alrededor del país, permitiéndonos identificar atractivas oportunidades de desarrollo con potenciales arrendatarios y anclas potenciales.

Contamos con una base de arrendatarios amplia, diversificada y de reconocido prestigio y capacidad financiera, que incluyen (i) importantes tiendas ancla como El Palacio de Hierro, Liverpool, Sears, Cinépolis y Cinemex, así como marcas prestigiadas como Best Buy, Calvin Klein, Forever 21; (ii) grupos minoristas

líderes como Grupo Inditex (operador de marcas tales como Zara, Massimo Dutti, etc.), Grupo Axo (que opera en México marcas como Brooks Brothers, Tommy Hilfiger, Victoria's Secret, etc.) y Alsea, entre otras e (iii) importantes clientes corporativos de probada capacidad financiera para nuestras oficinas. Al 31 de diciembre de 2019, teníamos una base diversificada de aproximadamente 1,710 arrendatarios de locales comerciales y 251 arrendatarios de oficinas corporativas.

Prestamos servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación, y de comercialización de espacios en arrendamiento. Los servicios son prestados tanto a empresas dentro de nuestro grupo como a nuestros clientes.

Al 31 de diciembre de 2019, prestábamos servicios relacionados con bienes raíces a 28 propiedades, de las cuales 24 son proyectos propios divididos en 16 son proyectos en operación y 8 en construcción desarrollo y el resto son proyectos inmobiliarios en operación propiedad de terceros, con una base de aproximadamente 2,038 arrendamientos totales en las propiedades en operación, de los cuales 1,961 o el 96.6%, eran de las Propiedades en nuestro portafolio y el resto de aquellas que administramos para terceros.

Modelo de negocio

El modelo de GICSA integra la captura de valor a lo largo del ciclo de negocio en proyectos propios y de terceros, y por subsecuente genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximiza el retorno a los inversionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. Portafolio en operación

El portafolio de 16 propiedades en operación genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 910,707 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.

2. Portafolio en desarrollo y por desarrollar

Los proyectos en desarrollo y por desarrollar consolidan las bases para el crecimiento de la Compañía; se espera que los 5 proyectos en construcción sumen 89,400 m² de área vendible y 193,477 m² de ABR al portafolio.

3. Empresas de servicio

Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

NUESTRA CARTERA

1. Portafolio en operación.

Al 31 de diciembre de 2019, participábamos a través de nuestras subsidiarias en 16 Propiedades en operación. De estos proyectos, diez son centros comerciales, 5 son desarrollos mixtos (los cuales cuentan con cinco centros comerciales, cinco edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y un edificio de oficinas corporativas. Nuestras Propiedades están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2019, estos proyectos contaban con 840,477 y 910,707 m² de ABR, respectivamente, de los cuales nuestro ABR Proporcional ascendía a 700,836 m² y 771,624 m²

respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, nuestras Propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 92%.

Durante 2019 el NOI del portafolio actual fue de Ps. 3,302 millones, cifra 24% superior a lo reportado en 2018 y el NOI Proporcional del portafolio actual tuvo un crecimiento del 40% pasando de Ps. 1,894 millones en 2018 a Ps. 2,653 millones en 2019.

Nuestra Cartera se especializa en los siguientes tipos de Propiedades:

- **Centros comerciales.**

Somos propietarios de 10 centros comerciales en operación, ubicados en la Ciudad de México y zona Metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos. Al 31 de diciembre de 2019, contaban con 559,637 m² de ABR aproximado, de los cuales nuestro ABR Proporcional ascendía a 538,108 m², compuestos por 1,531 locales arrendables y un promedio de ocupación de los centros comerciales estabilizados de 91%. Para el año terminado al 31 de diciembre de 2019 generaron un NOI acumulado consolidado de Ps. 1,403 millones y Ps. 1,348 millones correspondientes a nuestro NOI Proporcional consolidado.

- **Desarrollos mixtos.**

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros centros comerciales y oficinas corporativas localizados dentro de desarrollos mixtos contaban con 327,812 m² de ABR aproximado, respectivamente, de los cuales 210,259 m² correspondían a nuestro ABR Proporcional, compuesto por 386 locales comerciales. Durante 2019 nuestros desarrollos mixtos y hotel generaron un NOI acumulado de Ps. 1,683 millones, de los cuales Ps. 1,091 millones corresponden a nuestro NOI Proporcional.

- **Oficinas corporativas.**

Somos propietarios de un edificio de oficinas corporativas ubicado en la Ciudad de México, al 31 de diciembre de 2019, nuestras oficinas corporativas contaban con 23,257 m² de ABR aproximado de los cuales somos dueños al 100%, y de los cuales 22,431 m² estaban arrendados, con 22 arrendatarios y un promedio de ocupación del 96%. Para el año terminado al 31 de diciembre de 2019 generaron un NOI acumulado consolidado de Ps. 165 millones.

2. Portafolio en desarrollo y por desarrollar.

Al 31 de diciembre de 2019 contábamos con 5 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización, mismos que esperamos sumen 89,400 metros cuadrados de área vendible y un ABR de aproximadamente 193,477 metros cuadrados.

Al cierre del 2019 nuestro portafolio en desarrollo y por desarrollar estaba compuesto por 8 proyectos, mismos que estimamos que requerirían una inversión total aproximada de Ps. 18,000 millones¹.

- **Centros comerciales.**

Contamos con 3 proyectos desarrollo destinados a uso comercial, los cuales representan 166,340 m² de ABR total y una inversión total aproximada de Ps. 6,615 millones¹ y de los cuales a la misma fecha se habían invertido Ps. 3,907 millones¹.

- **Oficinas corporativas.**

Contamos con 1 proyecto concluido destinado a oficinas corporativas, el cual representa 27,137 m² de ABR total y una inversión total aproximada de Ps. 861 millones¹ y de los cuales a la misma fecha se habían invertido Ps. 836 millones¹.

- **Residencial.**

Contamos con 1 proyecto en desarrollo destinado uso residencial, el cual representaba 89,400 m² de superficie vendible y una inversión total aproximada de Ps. 5,322 millones¹ y de los cuales a la misma fecha se habían invertido Ps. 3,432 millones¹.

El resto de las propiedades del portafolio siguen su curso regular, con la ejecución de las actividades y procedimientos requeridos para el inicio de actividades de construcción. Esperamos que estos proyectos consoliden nuestro crecimiento, con un portafolio diversificado con propiedades de calidad premium en ubicaciones estratégicas, así como, niveles altos de ocupación, rentas competitivas y relaciones de largo plazo con nuestros clientes.

Esperamos que estos proyectos consoliden nuestro crecimiento, con un portafolio diversificado con propiedades de calidad premium en ubicaciones estratégicas, así como, niveles altos de ocupación, rentas competitivas y relaciones de largo plazo con nuestros clientes.

Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

No podemos asegurar de que los Proyectos en Desarrollo y el Proyecto a Desarrollar descritos en el presente Reporte Anual serán completados como se describe o en lo absoluto. Ver “Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio – Podemos no ser capaces de implementar nuestra estrategia de crecimiento y expansión”.

¹ Importe incluye terreno y excluye impuestos, tales como el Impuesto al Valor Agregado, que nuestras inversiones pudieran generar.

3. Nuestros servicios.

Prestamos servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación, y de comercialización de espacios en arrendamiento. Los servicios son prestados tanto a empresas dentro de nuestro grupo como a nuestros clientes.

El 31 de marzo de 2015, esta división de negocio fue integrada a Grupo GICSA como parte de la Reestructura Corporativa, con lo que hemos logrado capitalizar nuestra capacidad de ofrecer servicios inmobiliarios no sólo a nuestras Propiedades sino también a las de terceros.

Esta división de negocio la operamos a través de cuatro subsidiarias de servicio:

- **Desarrolladora 2054.**

A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de generación de nuevos negocios, diseño de nuevos proyectos e innovación. Al 31 de diciembre de 2019 prestamos servicios a 28 proyectos, de los cuales 24 son proyectos propios divididos en 16 proyectos en operación y 8 son proyectos en construcción y desarrollo y el resto son de terceros; con una base de aproximadamente 2,038 arrendamientos totales en las propiedades en operación, de los cuales 1,961 o el 96.6%, eran de nuestras Propiedades estabilizadas y el resto de aquellas que administramos para terceros.

- **Chac-Mool.**

A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de construcción de nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación. Al 31 de diciembre del 2019 la cartera de clientes de Chac-mool consistió en aproximadamente 11 proyectos en servicio de desarrollo y renovación. Durante 2019 construimos aproximadamente 241,093 metros cuadrados de construcción total (10 Proyectos en Desarrollo propios y 1 de terceros): de los cuales 182,536 metros cuadrados corresponden a centros comerciales propios, 1,350 metros cuadrados de oficinas corporativas propias y 52,622 metros cuadrados de residencial. Nuestros honorarios por estos servicios administración y ejecución de obra, en promedio, oscilan entre el 7.5% y el 15.0% del monto de la obra ejecutada.

- **Mobilia.**

A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de comercialización de espacios en arrendamiento, optimizando la mezcla de giros y atrayendo a los mejores clientes para cada desarrollo. Contamos con un equipo de agentes inmobiliarios o “brokers” internos y exclusivos altamente especializados en centros comerciales, así como alianzas estratégicas con “brokers” institucionales tales como Cushman & Wakefield y CBRE para nuestros edificios de oficinas corporativas. Al 31 de diciembre de 2019, prestamos servicios a aproximadamente 23 proyectos, de los cuales 22 son proyectos propios (incluyendo Proyectos en operación, construcción y desarrollo) y el resto son de terceros, con un ABR total aproximado de 1.2 millones de m² equivalentes a aproximadamente 3,000 locales arrendables.

- **Luxe.**

A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de administración, operación y mantenimiento de inmuebles. Luxe se destaca por sus excelentes herramientas administrativas, protocolos de operación, rutinas de mantenimiento y alianzas estratégicas con prestadores de servicios que generan plusvalía e incrementan el valor de los inmuebles que operamos. Al 31 de diciembre de 2019, prestamos servicios a aproximadamente 2,038 clientes ubicados en 19 proyectos, de los cuales 16 corresponden a nuestras Propiedades, y resto son de terceros, con un ABR total de 977,012 m² y niveles de ocupación promedio superiores al 90%. Nuestros ingresos por estos servicios oscilan, en promedio entre el 3% de la cobranza efectiva. Luxe presta servicios a centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y uso mixto.

Parte de nuestra intención es incrementar el número de proyectos de terceros a los que prestamos servicios especializados, sin dejar de atender nuestros proyectos propios, continuamente buscamos oportunidades para prestar nuestros servicios especializados a terceros e incluso contamos ya con algunos entendimientos preliminares con terceros y socios minoritarios a nivel proyecto en proceso de concretizar.

Portafolio en operación

El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestras Propiedades en operación:

Portafolio en operación



A continuación, presentamos nuestra cartera de Propiedades en operación:

Propiedades en operación	Estado	Año de apertura	ABR (m ²)	Porcentaje de participación GICSA ¹	ABR Proporcional (m ²)	% del ABR	Tasa de ocupación	Número de locales	Lugares de Estacionamiento	Anclas
Propiedades estabilizadas										
Uso comercial										
City Walk	CDMX	2010	3,506	100%	3,506	0.4%	90.3%	16	147	La Vicenta, Giornale y Piola
Forum Buenavista	CDMX	2008	95,110	100%	95,110	10.4%	95.6%	222	2,372	Sears, Soriana, Suburbia, Cinemex y Coppel
Forum Coatzacoalcos	Veracruz	2006	32,290	50%	16,145	3.5%	80.5%	144	1,674	Cinemex, Sambors, C&A, YAK y Coppel
Forum Cuernavaca	Morelos	2016	58,121	100%	58,121	6.4%	84.6%	146	2,974	Cinemex, H&M y Coppel
Forum Culiacán	Sinaloa	2003	39,683	100%	39,683	4.4%	91.2%	141	2,553	Cinemex, Coppel, Forever 21, C&A y Codere
La Isla Acapulco	Guerrero	2008	33,653	84%	28,268	3.7%	86.0%	139	1,929	El Palacio de Hierro, Cinemex y Caliente
La Isla Mérida	Yucatán	2018	57,573	100%	57,573	6.3%	91.3%	152	2,800	Cinemex, H&M y Coppel
Paseo Querétaro	Quintana Roo	2018	79,963	100%	79,963	8.8%	93.6%	172	3,163	Chedraui, Cinemex, Suburbia, H&M y Forever 21
Explanada Puebla	Puebla	2018	84,607	100%	84,607	9.3%	95.4%	194	2,000	Fiesta Inn, Chedraui, Cinemex, Coppel y H&M
Sub total comercial			484,506	96%	462,977	53.2%	91.3%	1,326	19,612	
Uso oficinas										
Torre E 3	CDMX	2005	23,257	100%	23,257	2.6%	96.4%	-	1,617	IZAMCO, Hasbro y Avon
Sub total oficinas			23,257	100%	23,257	2.6%	96.4%	-	1,617	
Uso mixto										
Capital Reforma	CDMX	2012	60,678	100%	60,678	6.7%	96.5%	9	2,065	CHUBB Fianzas, IOS Offices, Master Card, KIA Motors y Bas Solutions
Masaryk 111	CDMX	2008	26,412	100%	26,412	2.9%	96.8%	8	710	Unifin, Baxter y Schneider Electric
Paseo Arcos Bosques	CDMX	2008	92,150	50%	46,075	10.1%	97.3%	82	3,454	Daimler Financial, Unilever de México, Hpgan Lovells, Accenture y Cinemex
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	142,957	50%	71,479	15.7%	88.6%	284	5,478	El Palacio de Hierro, Procter & Gamble, Cinemex, H&M y Forever 21
Sub total mixto			322,196	64%	204,643	35.4%	93.3%	383	11,707	
Total portafolio estabilizado			829,960	83%	690,877	91.1%	92.2%	1,709	32,936	
Propiedades en estabilización										
Uso comercial										
Explanada Pachuca	Hidalgo	2019	75,131	100%	75,131	8.2%	74.1%	205	2,411	Suburbia, Cinemex, Coppel y Forever 21
Subtotal Comercial			75,131	100%	75,131	8.2%	74.1%	205	2,411	
Uso Mixto										
Masaryk 169	CDMX	2018	5,616	100%	5,616	0.6%	-	1	219	
Subtotal Mixto			5,616	100%	5,616	0.6%	-	1	219	
Total propiedades en estabilización			80,747	100%	80,747	8.9%	68.9%	206	2,630	
Total propiedades del portafolio			910,707	85%	771,624	100%	90.2%	1,915	35,566	

Cifras al cierre de diciembre de 2019.

¹ Porcentaje de participación de GICSA en los proyectos.

Portafolio en operación	Promedio Renta Mensual por m ²		Renta Fija anualizada Relacionada a principales inquilinos ²		Porcentaje de Renta Fija anualizada Relacionada a principales inquilinos		Renta Neta
	2018	2019	2018 (Ps. Millones) ¹	2019 (Ps. Millones) ¹	2018 %	2019 %	2019 (Ps. millones) ¹
Propiedades estabilizadas							
<i>Uso Comercial</i>							
City Walk	397.41	421.04	12.90	14.3	3.6%	3.4%	15.31
Forum Buenavista	260.79	276.99	59.60	62.9	16.6%	15.0%	315.61
Forum Coatzacoalcos	265.24	254.36	31.50	33.8	8.8%	8.1%	86.57
Forum Cuernavaca	286.18	272.08	40.40	48.1	11.3%	11.5%	133.89
Forum Culiacán	350.64	370.03	50.50	52.6	14.1%	12.5%	174.76
La Isla Acapulco	191.93	201.54	19.50	21.2	5.4%	5.1%	62.06
La Isla Mérida	280.19	348.95	43.00	55.8	12.0%	13.3%	143.55
Paseo Querétaro	309.49	305.88	43.80	72.8	12.2%	17.3%	182.79
Explanada Puebla	227.42	236.27	57.02	58.1	15.9%	13.8%	138.92
Subtotal Comercial	272.03	284.17	358.22	419.6	28.8%	30.9%	1,253.45
<i>Uso Oficinas</i>							
Torre E 3	606.02	583.77	138.89	132.8	100.0%	100.0%	157.24
Subtotal Oficinas	606.02	583.77	138.89	132.8	11.2%	9.8%	157.24
<i>Uso Mixto</i>							
Capital Reforma	495.24	482.95	200.50	199.1	26.9%	26.1%	333.01
Masaryk 111	512.60	534.53	132.20	135.6	17.7%	17.8%	145.28
Paseo Arcos Bosques	575.24	570.18	284.10	278.7	38.1%	36.6%	632.70
Paseo Interlomas	304.21	323.79	129.40	148.0	17.3%	19.4%	435.19
Subtotal Mixto	441.72	446.25	746.20	761.4	60.0%	56.1%	1,546.17
Total Propiedades Estabilizadas	350.25	359.54	1,243.31	1,313.8	100.0%	96.9%	2,956.87
Propiedades en estabilización							
<i>Uso Comercial</i>							
Explanada Pachuca	-	285.19	-	42.6	0.0%	100.0%	29.52
Total propiedades en estabilización	-	285.19	-	42.6	0.0%	3.1%	29.52
Total del portafolio en operación	350.25	355.09	1,243.31	1,356.4	100.0%	100.0%	2,986.39

Cifras al cierre de diciembre de cada periodo.

¹ Renta Neta pagada por nuestros inquilinos en cada Propiedad en operación.

² Los principales inquilinos son, respecto de cada propiedad, los diez principales arrendatarios.

* Todas nuestras Propiedades estabilizadas son administradas exclusivamente por nuestra subsidiaria Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V., con excepción de Fórum Coatzacoalcos la cual es coadministrada por dicha subsidiaria y uno de nuestros socios.

Portafolio total	Ingresos Totales		NOI		NOI Proporcional	
	2018 (Ps. millones)	2019 (Ps millones)	2018 (Ps. millones)	2019 (Ps. millones)	2018 (Ps. millones)	2019 (Ps. millones)
Propiedades estabilizadas						
Uso Comercial						
City Walk	20.7	19.6	15.6	15.0	15.6	15.0
Forum Buenavista	461.6	499.3	349.4	386.1	349.4	386.1
Forum Coahuila	131.7	130.3	92.5	88.8	34.1	44.4
Forum Cuernavaca	161.6	183.0	125.1	135.6	92.7	135.6
Forum Culiacán	265.9	281.0	215.4	243.1	156.3	243.1
La Isla Acapulco	96.6	102.5	54.3	63.0	45.6	53.0
La Isla Mérida	80.5	198.3	21.8	110.7	21.8	110.7
Paseo Querétaro	48.4	281.9	28.4	201.4	28.4	201.4
Explanada Puebla	48.8	189.5	22.5	132.5	22.5	132.5
Subtotal Comercial	1,315.9	1,885.3	925.0	1,376.3	766.4	1,321.8
Uso Oficinas						
Torre E 3	190.9	200.8	152.9	165.5	134.2	165.5
Subtotal Oficinas	190.9	200.8	152.9	165.5	134.2	165.5
Uso Mixto						
Capital Reforma	392.4	418.2	321.8	349.9	253.7	349.9
Masaryk 111	174.6	180.0	138.1	149.7	120.5	149.7
Paseo Arcos Bosques	755.4	799.3	622.2	659.8	311.1	329.9
Paseo Interlomas ¹	512.9	685.1	388.6	523.6	194.3	261.8
Subtotal Mixto	1,835.4	2,082.6	1,470.8	1,682.9	879.6	1,091.3
Total propiedades estabilizadas	3,342.1	4,168.7	2,548.7	3,224.7	1,780.3	2,578.5
Propiedades en estabilización						
Uso Comercial						
Explanada Pachuca	-	40.4	-	26.7	-	26.7
Total Propiedades en estabilización	-	40.4	-	26.7	-	26.7
Premios proyectos en desarrollo	123.8	50.8	123.8	50.8	113.6	47.7
Total del portafolio en operación	3,465.9	4,259.9	2,672.6	3,302.2	1,893.9	2,652.9
Total propiedades desincorporadas	327.4	-	268.2	-	147.2	-
Portafolio total	3,793.3	4,259.9	2,940.7	3,302.2	2,041.1	2,652.9

Cifras al cierre de diciembre de cada periodo.

¹ NOI Proporcional basado en una participación del 50% en este proyecto.

Nuestros arrendatarios

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los arrendatarios más importantes en función de renta fija ocuparon aproximadamente el 17.7% de la superficie bruta rentable de nuestras Propiedades estabilizadas y representaron aproximadamente 18.1% de las rentas base, sin que ningún arrendatario representara individualmente más de 3.0% de la superficie bruta rentable o más del 3.3% de las Rentas bases atribuibles a nuestras Propiedades estabilizadas. Ver “Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestras Operaciones - Dependemos de nuestros arrendatarios con respecto a una parte importante de nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos”.

Contamos con arrendatarios de reconocido prestigio y capacidad financiera, que incluyen importantes tiendas Ancla como: (i) El Palacio de Hierro, Liverpool, Sears, Cinépolis, Grupo Inditex (operador de marcas tales como Zara, Massimo Dutti, etc.), Grupo Axo (que opera en México marcas como Brooks Brothers, Tommy Hilfiger, Victoria's Secret, etc.) y Asea, entre otras, (ii) marcas prestigiadas como Best Buy, Calvin Klein, Starbucks, Forever 21, e (iii) importantes clientes corporativos de probada capacidad financiera para nuestras oficinas.

Al 31 de diciembre de 2019, teníamos una base diversificada de aproximadamente 1,710 arrendatarios de locales comerciales y 251 arrendatarios de oficinas corporativas; mientras que para el año terminado al 31 de diciembre de 2018, contábamos con 2,885 arrendatarios de locales comerciales y 496 de oficinas corporativas. Nuestros arrendatarios operan en una amplia gama de industrias tales como tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, cines, restaurantes, entretenimiento y moda de mujeres y hombres.

Cuatro de nuestros diez arrendatarios más relevantes son empresas multinacionales y los seis restantes son grandes empresas nacionales. Al 31 de diciembre de 2019, recibimos aproximadamente un 70.1% de nuestros pagos de arrendamientos de renta en Pesos y aproximadamente un 29.9% en Dólares.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros diez principales arrendatarios con base al ABR, son El Palacio de Hierro, Grupo Inditex, Cinemex, Grupo Axo, Liverpool, Sears, Suburbia, Chedraui, Daimler y Cinépolis y que generan una renta mensual total de Ps. 46.5 millones y arriendan un ABR de aproximadamente 179,791 m² que representa 18.08% de nuestros ingresos por renta fija. Individualmente, ninguno de nuestros clientes representó a diciembre de 2019 más del 3.3% de nuestros ingresos.

Al 31 de diciembre de 2019, los 10 arrendatarios más grandes en función de Rentas Fijas de nuestras Propiedades, ocuparon aproximadamente el 17.7% de la superficie bruta rentable y representaron aproximadamente 18.1% de las Rentas base, sin que ningún arrendatario representara individualmente más de 3.0% de la superficie bruta rentable o más del 3.3% de las Rentas bases atribuibles a nuestras Propiedades estabilizadas.

Principales Arrendatarios en m² e importe de Renta

Proyecto	M2 Rentados	% sobre Renta del Proyecto (Base Dic 2019)
City Walk*	2,920	88.6%
Forum Buenavista	34,128	10.9%
Sears	12,428	2.0%
Soriana	7,548	2.1%
Suburbia	5,886	1.7%
Cinépolis	5,245	3.4%
Coppel	3,022	1.7%
Sears	12,428	2.0%
La Isla Acapulco	9,234	18.4%
El Palacio De Hierro	4,444	5.7%
Cinépolis	1,924	1.9%
Caliente	1,283	4.6%
Harry S	809	3.8%
Carlos & Charlies	774	2.5%
El Palacio De Hierro	4,444	5.7%
Forum Coatzacoalcos	11,319	30.5%

Cinemex	4,500	12.1%
Sanborns	2,600	4.1%
C&A	1,651	5.4%
Yak	1,471	5.2%
Coppel	1,097	3.7%
Cinemex	4,500	12.1%
Forum Culiacán	13,070	17.9%
Cinemex	5,510	7.0%
Coppel	3,285	4.6%
Forever 21	2,288	2.0%
C&A	1,986	4.3%
Paseo Interlomas	46,865	21.6%
El Palacio De Hierro	25,712	8.0%
Imagic	8,828	7.6%
Cinépolis	5,801	2.8%
H&M	3,599	2.0%
La Pista	1,617	0.6%
Forever 21	1,307	0.6%
Capital Reforma	2,633	72.1%
The Capital Grille	931	25.1%
California Pizza Kitchen	658	16.2%
Vapiano	528	16.4%
Olive Garden	516	14.4%
Paseo Arcos Bosques	8,867	22.8%
Cinepolis	4,266	6.5%
Crate & Barrel	1,395	3.1%
Nobu	1,091	3.6%
Penny Lane	1,043	3.1%
Puerto Madero	768	3.3%
Shake Shack	304	3.3%
Cinepolis	4,266	6.5%
Masaryk 111	1,268	85.5%
Rioshy	647	46.1%
El Califa	336	24.0%
Chocolates Turín	285	15.3%
Rioshy	647	46.1%
Fórum Cuernavaca	8,275	12.4%
Cinemex	4,076	7.2%
H&M	2,346	3.0%
Coppel	1,854	2.3%
La Isla Mérida	4,918	7.2%
Cinepolis	2,900	3.4%
H&M	1,009	2.3%
Coppel	1,009	1.5%
Explanada Puebla	19,062	15.1%
Fiesta Inn Express	6,792	3.5%
Chedraui	3,562	1.3%
Cinemex	2,758	3.4%
Coppel	2,439	1.8%
H&M	2,338	2.4%
Forever 21	1,173	2.7%
Paseo Querétaro	18,748	12.3%
Chedraui	8,542	3.0%
Cinemex	3,476	3.4%
Suburbia	3,219	1.4%
H&M	2,182	1.8%
Forever 21	1,330	2.7%
Explanada Pachuca	9,953	12.4%
Suburbia	3,226	2.0%
Cinemex	2,969	4.4%
Coppel	2,448	2.2%
Forever 21	1,310	3.7%

*Proyectos de uso mixto que no tienen propiamente tiendas definidas como Ancla.

La siguiente tabla muestra la participación de diferentes industrias como arrendatarios de nuestras Propiedades estabilizadas al 31 de diciembre 2019:

Giros	Porcentaje de ABR	Porcentaje promedio de renta fija
	Dic 2019	Dic 2019
Moda dama y caballero	15.56%	20.10%
Entretenimiento y deportes	33.42%	18.64%
Restaurantes	9.81%	14.11%
Salud y belleza	3.19%	7.27%
Tiendas departamentales	14.60%	6.41%
Comida rápida	2.78%	6.36%
Otros	4.48%	6.09%
Ropa y calzado deportivo	4.15%	6.04%
Hogar y decoración	3.73%	5.00%
Calzado dama y caballero	1.96%	3.81%
Telefonía celular y comunicaciones	1.42%	2.71%
Servicios	1.22%	2.28%
Tiendas de autoservicio	3.68%	1.19%
Total	100%	100%

*Cifras al 31 de Diciembre, 2019.

Categoría de "Otros" incluye comida rápida, telecomunicaciones, belleza, salud y otros.

Asimismo, como resultado de la calidad premier de nuestros inmuebles y de nuestra activa administración de activos, las ventas mismas tiendas de nuestros arrendatarios en centros comerciales (definidas como las ventas de tiendas comerciales que reportaron ventas por obligación contractual y que fueron inauguradas en un año específico y el año inmediato anterior), fueron aproximadamente un 5.3%, 5.7% y 2.8% para 2017, 2018 y 2019.

Consideramos que los números de ventas de las tiendas departamentales de los miembros de dicha asociación son las medidas públicamente disponibles más relevantes en el mercado, comparables a los números de ventas de nuestros arrendatarios de los centros comerciales. El promedio de renta por metro cuadrado en las propiedades por los años terminados el 31 de diciembre 2017, 2018 y 2019 fue de Ps. 345, Ps. 350 y Ps. 360, respectivamente.

Nuestros contratos de arrendamiento

Nuestros inmuebles se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales están entre las más grandes y reconocidas compañías en México y el mundo. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019, el promedio ponderado de la vigencia restante de los arrendamientos, por superficie bruta rentable, en nuestras Propiedades era de aproximadamente 3.2 años. El promedio ponderado de la vigencia restante de los arrendamientos en nuestras propiedades, por tipo de inmueble fue de aproximadamente de 3.1 y 3.3 años, en los locales comerciales y oficinas, respectivamente.

Se acostumbra a pagar las rentas en un periodo mensual. Los depósitos en garantía son típicamente igual a uno o dos meses de renta. Generalmente estamos requeridos a realizar mantenimiento estructural y somos responsables por vicios ocultos en nuestras Propiedades arrendadas.

Todos nuestros contratos de arrendamiento contienen una cláusula de rescisión que nos da la facultad de juntar toda la renta adeudada durante el periodo remanente del contrato de arrendamiento en el caso de que el cliente incumpla materialmente con el pago de las rentas, desocupe el inmueble, de por concluido el contrato o entre en un estado de insolvencia.

- Generalmente tenemos la facultad de rescindir el contrato si sucede alguno de los supuestos siguientes, entre otros:
- El atraso de cierto número de rentas mensuales en un año;
- La ausencia injustificada de operaciones de nuestros inquilinos durante más de 72 horas, salvo caso fortuito o de fuerza mayor;
- El concurso mercantil o suspensión de pagos de nuestros arrendatarios;

- La declaración de información falsa o alterada respecto de los anexos del contrato de arrendamiento;
- El incumplimiento de nuestros inquilinos con cualquier de las especificaciones de los manuales de adaptaciones aplicables;
- El incumplimiento del arrendatario de cualesquier obligación a su cargo derivada de otros contratos celebrados con alguna de nuestras filiales o subsidiarias; y
- El incumplimiento de otras obligaciones contractuales.

Asimismo, sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento contienen aumentos contractuales en el pago de la renta que están ligados al índice de inflación en México o, en caso de que los ingresos por Rentas sean pagados en Dólares, a la inflación en los Estados Unidos de América. En virtud de lo anterior, esperamos que nuestro ingreso por rentas crezca cuando menos conforme a la inflación en México o, según corresponda, en los Estados Unidos de América, como resultado de estos aumentos contractuales en la renta.

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta fija basado en los contratos de arrendamiento vencidos contra el nuevo nivel de renta en los contratos de arrendamiento nuevos o renovados, al cierre de diciembre de 2019 el lease spread fue de 4.3%.

Durante el 2019, la tasa de renovación de los contratos de arrendamientos de los inmuebles en nuestras Propiedades estabilizadas, definida como el número de contratos de arrendamiento previstos para vencer que fueron renovados, fue de aproximadamente el 97.8%. Ninguno de nuestros 10 arrendatarios más grandes en centros comerciales ha dejado nuestras Propiedades desde que celebraron inicialmente contratos de arrendamiento con nosotros, y cuatro de los cinco principales arrendatarios de oficina más grandes han estado en nuestros inmuebles por aproximadamente 10 años. Consideramos que somos una empresa con un historial reconocido por sus altas tasas de retención de arrendatarios.

La siguiente tabla muestra algunos datos operativos de nuestras Propiedades en operación con base en información disponible al 31 de diciembre de 2019:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	ABR de contratos que expiran m ²	Superficie que expira %	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Renta fija de contratos que expiran %
2020	466	121,647	14.83%	56,214	20.19%
2021	416	120,146	14.65%	47,282	16.98%
2022	462	159,639	19.46%	59,333	21.31%
2023	306	114,490	13.96%	42,219	15.16%
2024	160	94,748	11.55%	34,838	12.51%
Posterior	100	209,667	25.56%	38,604	13.86%
TOTAL	1,910	820,337	100%	278,491	100%

Arrendamientos en centros comerciales

Nuestros arrendamientos en centros comerciales generalmente tienen un componente de renta fijo y uno variable. Sin embargo, cuando el arrendatario es un prestador de servicios como bancos, oficinas de gobierno y telefonía celular normalmente cobramos únicamente una cantidad de renta fija. En otros casos cuando introducimos un nuevo concepto de centro comercial o entramos a un nuevo mercado, ocasionalmente cobramos solamente una cantidad de renta variable. Nuestra renta variable tiene un rango entre el 2.3% y 18% de los ingresos generados por dicho arrendatario. Generalmente, las tiendas minoristas se encuentran al principio del rango, los restaurantes en medio o a la mitad y los arrendatarios relacionados con entretenimiento como cines y centros de apuestas, en el nivel más alto.

Además, todos los contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en México conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor. La vigencia promedio de nuestros contratos de arrendamiento es de tres años para locales, cinco años para sub-anclas, y de largo plazo (entre 6 y 25 años) para Anclas. Al 31 de diciembre de 2019, la vigencia remanente promedio de nuestros contratos de arrendamiento era de aproximadamente 3.1 años para locales comerciales.

La duración de nuestros arrendamientos varía de acuerdo con el arrendatario: tres años para locales, cinco años para sub-anclas y entre 6 y 25 años para anclas. Nuestros contratos de arrendamiento en centros comerciales generalmente están denominados en pesos con un ajuste de renta anual por inflación basado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Igualmente, generamos ingresos por premios. Este tipo de arrendamiento generalmente varía entre 10 y 30 meses de pago de renta, dependiendo de las condiciones de mercado, el tipo de negocio del arrendatario y la ubicación del local dentro del centro comercial.

Arrendamiento de oficinas

Nuestros contratos de arrendamiento para oficinas corporativas están generalmente denominados en Dólares y prevén una renta fija que es independiente a las cuotas de mantenimiento correspondientes. Los contratos de arrendamiento para oficinas corporativas prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor en Estados Unidos.

La vigencia promedio de nuestros contratos de arrendamiento es de cinco años. Al 31 de diciembre de 2019, la vigencia remanente promedio de nuestros contratos de arrendamiento para nuestros espacios de oficinas era de aproximadamente 3.3 años. Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019 aproximadamente el 96% de nuestros ingresos por arrendamientos o el 78% de nuestros ingresos totales estaban denominados en Dólares.

Arrendamientos de desarrollos mixtos

Nuestros arrendamientos por locales comerciales en los desarrollos mixtos tienen los mismos términos y condiciones que los arrendamientos de locales en centros comerciales, excepto por la duración de los arrendamientos varía de acuerdo al tipo de arrendatario; y al 31 de diciembre de 2019 el periodo remanente promedio de arrendamientos era de aproximadamente de 3.2 años.

Nuestros arrendamientos de oficinas de los desarrollos mixtos tienen los mismos términos y condiciones que los arrendamientos para oficinas dentro de los edificios de oficinas corporativas, excepto por el periodo remanente promedio de arrendamientos de oficinas que, al 31 de diciembre de 2019 era aproximadamente de 3.5 años.

Ocupación histórica de nuestras Propiedades en el portafolio en operación

Nos enorgullecemos de ganarnos y mantener la confianza de nuestros clientes, ninguno de nuestros 10 arrendatarios más grandes en centros comerciales ha dejado nuestras Propiedades desde que celebraron inicialmente contratos de arrendamiento con nosotros, y nuestros cinco arrendatarios de oficina más grandes han estado en nuestros inmuebles por aproximadamente nueve años.

Proyecto	Tipo	ABR m ²	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %	2018 %	2019 %
Uso Comercial									
Fórum Culiacán	Centro comercial	39,683	85.0%	96.0%	94.1%	95.2%	94.8%	92.9%	91.2%
Fórum Coatzacoalcos	Centro comercial	32,290	89.0%	96.0%	96.1%	90.1%	84.3%	81.3%	80.5%
Fórum Buenavista	Centro comercial	95,110	85.0%	92.0%	93.3%	97.7%	98.0%	98.5%	95.6%
La Isla Acapulco	Centro comercial	33,653	82.0%	84.0%	85.1%	86.3%	86.5%	84.3%	86.0%
City Walk	Centro comercial	3,506	91.0%	94.0%	100%	96.0%	100%	85.5%	90.3%
Fórum Cuernavaca	Centro comercial	58,121	-	-	-	-	78.6%	79.3%	84.6%
La Isla Mérida	Centro comercial	57,573	-	-	-	-	-	84.5%	91.3%
Explanda Puebla	Centro comercial	84,607	-	-	-	-	-	80.0%	95.4%
Paseo Querétaro	Centro comercial	79,963	-	-	-	-	-	85.6%	93.6%
Subtotal Comercial		484,506	88.0%	91.0%	92.7%	94.1%	90.3%	86.5%	91.3%
Uso Oficinas									
Torre E 3	Oficinas	23,257	94.0%	90.0%	94.9%	93.5%	93.0%	94.9%	96.4%
Subtotal Uso Oficinas		23,257	94.0%	90.0%	94.9%	93.5%	93.0%	94.9%	96.4%
Uso mixto									
Paseo Arcos Bosques	Oficinas	70,111	99.0%	95.0%	96.0%	88.0%	95.0%	96.2%	96.6%
	Centro comercial	22,039	97.0%	99.0%	98.0%	97.0%	93.0%	100.0%	99.5%
Masaryk 111	Oficinas	24,353	97.0%	98.0%	100%	90.0%	100%	95%	99.1%
	Centro comercial	2,059	100%	95.0%	97.0%	80.0%	100%	69%	69.9%
Paseo Interlomas ¹	Oficinas	29,758	91.0%	95.0%	100%	83.0%	83.0%	53.0%	64.8%

	Centro comercial	113,199	98.0%	98.0%	98.0%	96.0%	92.0%	92.5%	94.9%
Capital Reforma	Oficinas	57,425	17.0%	48.0%	53.0%	62.0%	89.0%	92.5%	96.3%
	Centro comercial	3,253	90.0%	95.0%	100%	100%	97.0%	99.3%	100.0%
Subtotal Uso Mixto		322,196	86.0%	87.0%	88.1%	85.8%	93.1%	90.2%	93.3%
Portafolio estabilizado		829,960	90.0%	89.0%	90.3%	89.6%	91.7%	88.2%	92.2%
Uso Comercial									
Explanada Pachuca	Centro comercial	75,131	-	-	-	-	-	-	74.1%
Portafolio en estabilización		75,131	-	-	-	-	-	-	74.1%
Portafolio total		905,091	90.0%	89.0%	90.3%	89.6%	91.7%	88.2%	90.2%

¹ Incluye ampliación aperturada en 2018.

Afluencia en los componentes comerciales de nuestras Propiedades

Ocho de nuestras Propiedades en operación se ubican en la Ciudad de México y su área metropolitana, con una población de más de 20 millones de la cual aproximadamente 56% oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2010, y el cual tiene el uno de los productos internos brutos per cápita más alto de México. Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial (ICEI), más prominentes dentro de la zona metropolitana del Valle de México, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos índices de renta.

Conforme a nuestros sistemas de conteo, el número total de visitantes en los centros y componentes comerciales de nuestro Propiedades actuales en operación aumentó de 45.3 millones en el 2013 a 74 millones en el 2019. El número total de automóviles que entraron a nuestros centros comerciales e inmuebles de usos fue de aproximadamente 14.9 millones en 2019. Entre otras razones, esto se debe a una mayor actividad de campañas de mercadotecnia por cada centro comercial, así como una selección más atractiva de nuestro *tenant mix* en cada uno de los proyectos.

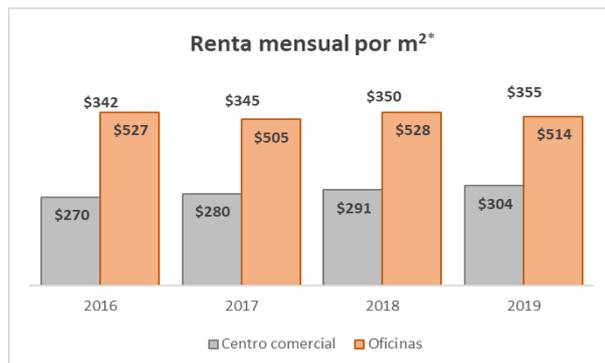
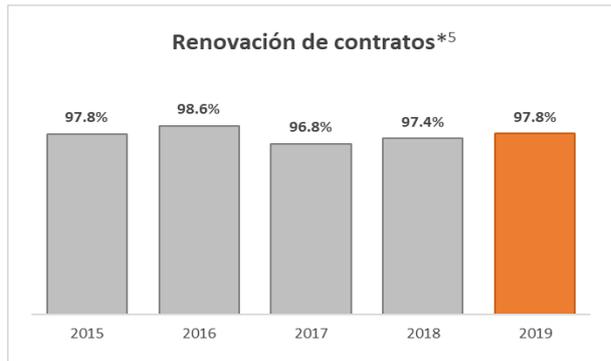
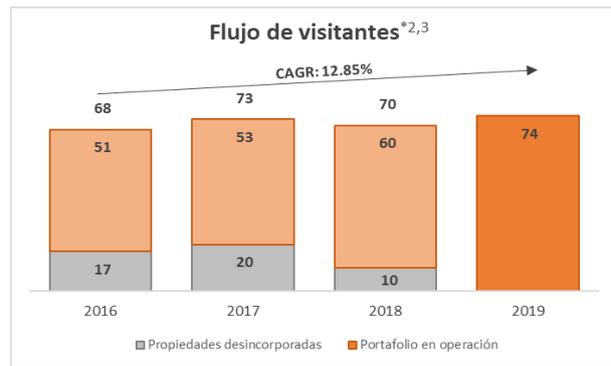
La siguiente tabla muestra el número de visitantes (en miles) para los ejercicios de 2013 a 2019 en las Propiedades del portafolio:

Propiedad	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Forum Culiacán	8,867	9,645	10,161	10,310	10,403	10,636	11,049
Forum Coatzacoalcos	8,815	8,978	8,996	7,740	6,855	6,382	5,973
Paseo Arcos Bosques	2,673	2,702	2,753	2,522	2,159	2,249	2,316
Forum Buenavista	15,598	15,886	17,536	19,789	21,364	22,073	23,168
La Isla Acapulco	1,504	1,630	2,064	2,407	2,460	2,557	2,247
Masaryk 111	386	390	391	247	216	123	51
City Walk	272	275	275	271	241	185	150
Paseo Interlomas ¹	7,097	7,350	7,529	7,988	7,207	8,196	8,171
Capital Reforma	92	169	202	220	241	268	223
Forum Cuernavaca	-*	-*	-*	-*	1,649	2,550	3,112
La Isla Mérida	-*	-*	-*	-*	-*	1,908	3,903
Explanada Puebla	-*	-*	-*	-*	-*	1,636	6,351
Paseo Querétaro	-*	-*	-*	-*	-*	1,244	5,985
Explanada Pachuca	-*	-*	-*	-*	-*	-*	1,310
Total propiedades del portafolio en operación	45,304	47,027	49,907	51,495	52,795	60,007	74,007
Total propiedades desincorporadas	14,417	15,463	15,790	16,762	19,807	9,963	-
Portafolio total	59,721	62,489	65,697	68,257	72,602	69,970	74,007

*Años antes de la apertura de la propiedad.

¹ Incluye ampliación aperturada en 2018.

A continuación presentamos de manera esquemática las principales cifras operativas relacionadas con nuestro negocio:



* Cifras al 31 de diciembre de cada año señalado.

¹ ABR expresado en miles de m².

² Basado en cálculos estimados con sistemas manuales y electrónicos localizados en los puntos de acceso de estas Propiedades.

³ Cifras expresadas en millones.

⁴ Cifras expresadas como porcentaje del ABR con vencimiento en un año determinado.

⁵ La tasa de renovación se calcula dividiendo los contratos de arrendamiento renovados entre los contratos de arrendamiento vencidos.

Deuda

Nuestras Propiedades garantizan diversos créditos. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente 89% de nuestra deuda total está garantizada con nuestras Propiedades y los ingresos que producen incluyendo los ingresos por arrendamiento. Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras Propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las Propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo GICSA. Ver “Factores de Riesgo – Todas Nuestras Propiedades y los Ingresos que Producen Garantizan Nuestros Financiamientos Bancarios” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera-Deuda – Créditos Asignados”.

El monto total de nuestra deuda cuyo pago se encuentra garantizado por algunos de los inmuebles dentro de nuestra Cartera, ascendía a la cantidad de Ps. 28,525 millones.

El saldo de la deuda al 31 de diciembre de 2019 se distribuye de la siguiente forma:

Acreedor	Acreditada/Proyecto	Tipo de crédito	Plazo	Participación GICSA	Cifras Ajustadas	
			años	%	Pesos millones ¹	Dólares millones ¹
HSBC	Paseo Interlomas	Simple	10	50%	1,286	-
HSBC / Banamex	Paseo Arcos Bosques	Simple	5	50%	572	120
HSBC / Banamex	Capital Reforma	Simple	5	100%	-	114
Goldman Sachs	Vehículo	Bono internacional	15	100%	7,200	-
Goldman Sachs	Vehículo	Bono internacional	15	100%	600	-
Goldman Sachs	Vehículo	Bono internacional	15	100%	-	100
Goldman Sachs	Vehículo	Bono internacional	2	100%	2,250	-
HSBC	Ampliación Paseo Interlomas	Construcción	7	50%	875	-
Banco del Bajío	Lomas Altas	Construcción	8	100%	401	-
Actinver/BanCoppel	Explanada Culiacán	Construcción	6	100%	560	-
Exitus Capital	Grupo Gicsa	Simple	2	100%	154	-
Tenedores De La Emisión Gicsa 15	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	7	100%	500	-
Tenedores De La Emisión Gicsa 16U	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	7	100%	3,062	-
Tenedores de la Emisión Gicsa 17	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	4	100%	1,000	-
Tenedores de la Emisión Gicsa 18U	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	7	100%	1,996	-
Tenedores de la Emisión Gicsa 19	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	3	100%	2,030	-
Total					22,485	334
Rendimientos preferentes					854	-
Efectos contables					(936)	(9)
Deuda total					22,403	325

¹ Utilizando un tipo de cambio de Ps. 18.8452 por Dólar, publicado por el Banco de México el 31 de diciembre de 2019.

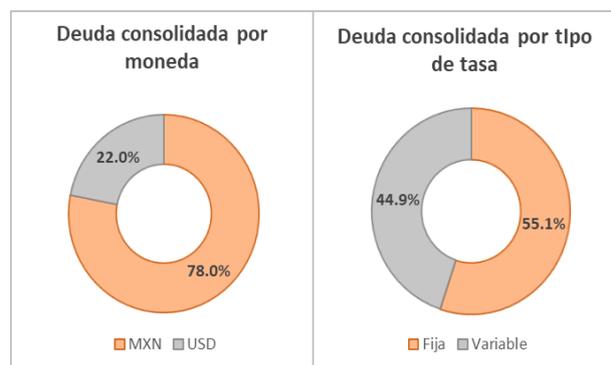
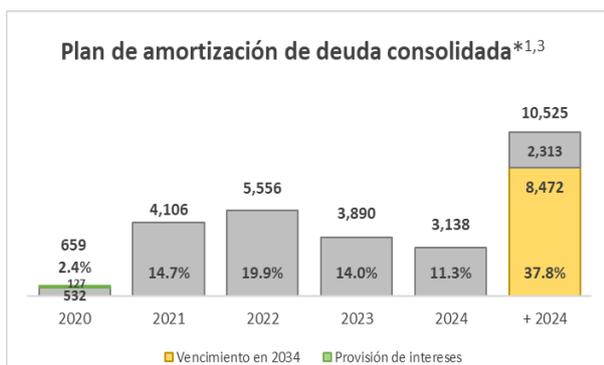
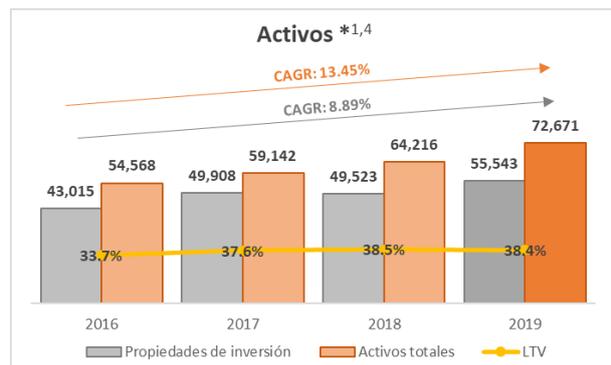
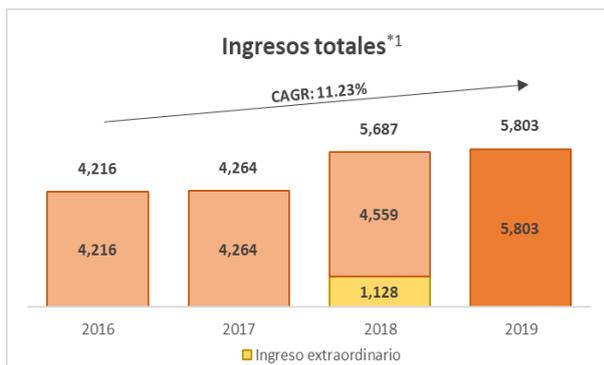
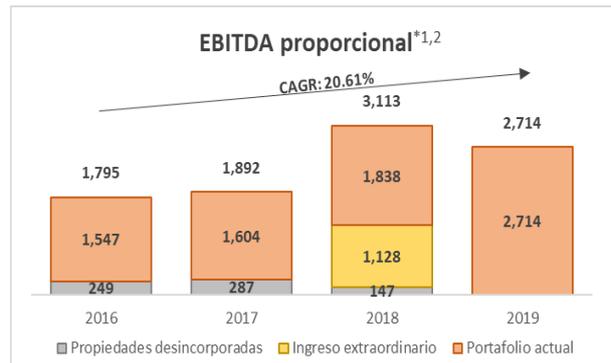
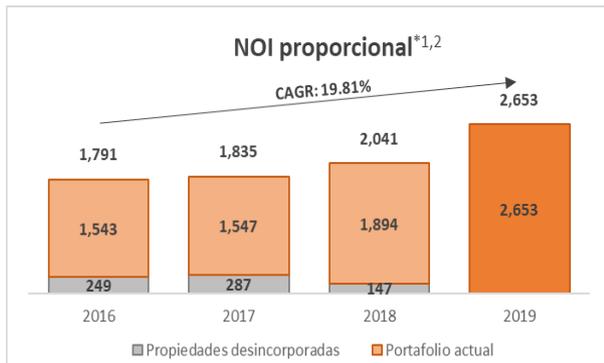
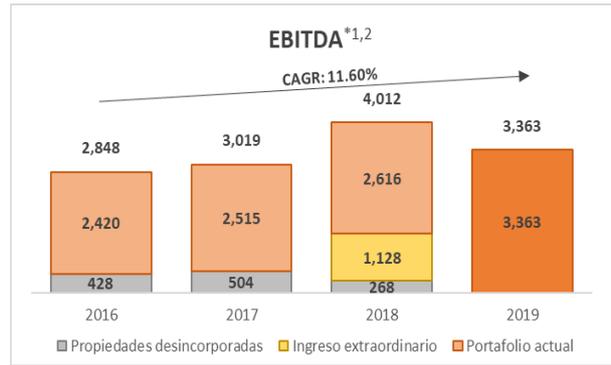
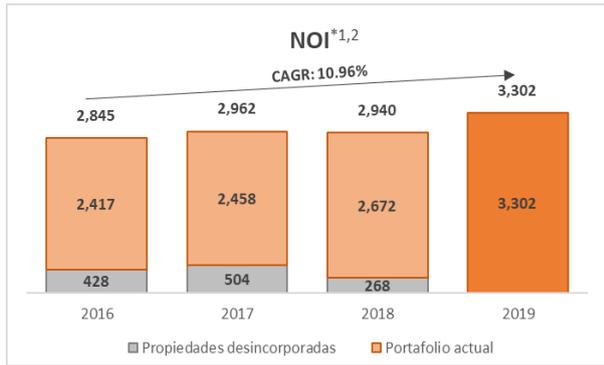
Contamos Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente por un monto de hasta \$9,000'000,000.00 (nueve mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 7 de diciembre de 2015, mediante el oficio número 153/6054/2015, por un plazo de hasta 5 años a partir de esa fecha, y actualizado mediante el oficio número 153/10736/2017; Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., colocó y cotiza la primera, tercera, cuarta, quinta y sexta emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo.

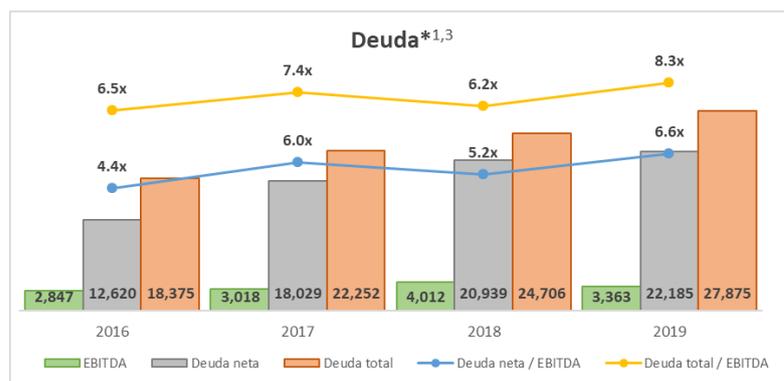
La siguiente tabla indica nuestros valores inscritos en el Registro, el monto de la emisión, su fecha de emisión, plazo, fecha de vencimiento y el saldo al 31 de diciembre de 2019.

Certificados Bursátiles de Largo Plazo					
Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Plazo (años)	Fecha de Vencimiento	Certificados Bursátiles emitidos	Saldo al 31 Dic 2019 (Millones de Pesos)
GICSA 15	dic-15	7	01-dic-22	5,000,000	500
GICSA 16U	oct-16	7	16-oct-23	5,471,535	3,062
GICSA 17	oct-17	4	02-abr-21	10,000,000	1,000
GICSA 18U	nov-18	7	13-nov-25	3,250,000	1,996
GICSA 19	mar-19	3	24-mar-22	25,000,000	2,500
Total				48,721,535	9,058

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones, Grupo GICSA presenta de manera completa y oportuna a la Comisión y a la Bolsa, la información periódica de carácter trimestral y anual correspondiente, así como la información respecto de cualesquiera eventos relevantes que lo afecten. Durante los últimos tres ejercicios sociales, la Emisora ha entregado en forma completa y oportuna la información relevante así como la información periódica que la legislación aplicable requiere.

A continuación presentamos, de manera esquemática, las principales cifras financieras relacionadas con nuestro negocio:





* Cifras al 31 de diciembre de cada año señalado.

¹ Cifras expresadas en millones de pesos.

² NOI y EBITDA considera Forum Coatzacoalcos; EBITDA y NOI Proporcionales sólo consideran la participación de GICSA incluyendo su participación en Fórum Coatzacoalcos.

³ Deuda consolidada incluye ajustes por valuación contable.

⁴ Cálculo de relación préstamo valor (LTV), considera deuda consolidada dividida entre el valor de activos totales de la empresa.

A continuación presentamos de forma detallada nuestro portafolio de propiedades en operación:

Portafolio en operación

Centros comerciales

Somos propietarios de 10 centros comerciales en operación, ubicados en la Ciudad de México y zona Metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca y Coatzacoalcos.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros centros comerciales contaban con 559,637 m² de ABR aproximado, de los cuales nuestro ABR Proporcional ascendía a 538,108 m², 1,531 locales arrendables, 1,356 arrendatarios de locales y un promedio de ocupación en los centros comerciales estabilizados de 91.3% y total de 89.0%.

Generalmente, nuestros Centros Comerciales se caracterizan por ser de grandes dimensiones, contar con la presencia de tiendas departamentales y cines. Somos aliados estratégicos de tiendas Ancla de la talla de Liverpool, El Palacio de Hierro, Sears, Sanborns, Cinépolis y Cinemex, así como marcas prestigiadas como Best Buy, Calvin Klein y Forever 21, así como de grupos minoristas líderes como Grupo Inditex, Alsea y Grupo Axo, entre otros, quienes participan ya sea como propietarios de sus instalaciones o arrendatarios de largo plazo.

Creemos que una cartera amplia y diversificada nos hace excepcionalmente atractivos para cadenas de tiendas que están buscando múltiples puntos de venta a nivel nacional. Nuestros cinco arrendatarios más importantes en términos de renta pagada al 31 de diciembre 2019 fueron: Grupo Inditex, El Palacio de Hierro, Grupo Axo, Cinemex y Coppel.

Todos nuestros centros comerciales operan bajo las marcas de las que somos titulares, como: "Paseo Arcos", "Paseo Interlomas", "City Walk", "Fórum Buenavista" y "La Isla Mérida Shopping Village", "Explanada Puebla", entre otros, además de contar con los más altos estándares de construcción, diseño y servicios, están ubicados en zonas estratégicas del país.

Hemos respondido a la demanda mexicana de espacios comerciales al proporcionar a consumidores mexicanos y turistas una amplia variedad de plataformas comerciales, incluyendo, formatos regionales, *Fashion mall*, tiendas anclas de abarrotes, outlets y nuestro nuevo concepto *Mallertainment*. Buscamos diferenciar nuestros centros comerciales al introducir diseños arquitectónicos innovadores.

Nuestros ingresos de centros comerciales derivan principalmente de los pagos de rentas mensuales de los locales. Los arrendamientos en nuestros centros comerciales generalmente tienen un componente fijo y un componente variable. Sin embargo, cuando el arrendatario es un proveedor de servicios, como un banco, cobramos únicamente una cantidad fija de renta, y en algunos casos en los que estamos

introduciendo un concepto o entrando en un nuevo mercado, ocasionalmente acordamos cobrar únicamente el componente variable de renta. El componente variable generalmente oscila entre el 2.3% y el 18% de los ingresos generados por el arrendatario, dependiendo de factores tales como el giro comercial del arrendatario. La duración de estos arrendamientos varía conforme al tipo: máximo un año para kioscos, de tres a diez años para espacios de medianos a grandes y de seis a veinticinco años para tiendas Ancla y restaurantes. También generamos ingresos de los pagos de guantes. Estos guantes oscilan entre 10 y 30 meses de renta dependiendo del mercado, del giro de arrendatario y de la ubicación del local dentro del centro comercial. Asimismo, cobramos a nuestros arrendatarios al costo cuotas mensuales de publicidad y mantenimiento para entre otras cosas, seguridad, limpieza y servicios públicos de áreas comunes. Ver “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera— Bases de presentación de información financiera—Ingresos—Centros comerciales”.

Nuestros centros comerciales del portafolio actual fueron visitados por más de 74 millones de personas en 2019 y 60 millones durante 2018, un incremento de 23.3%, 14.9 millones de vehículos durante 2019 y 11.9 millones en el periodo de 2018; nuestras visitas correspondientes al portafolio total durante 2018 en nuestros centros comerciales fueron de 69.9 millones de personas y 14.2 millones de vehículos (estimados de acuerdo con nuestros sistemas de conteo manuales y electrónicos en los accesos de nuestras Propiedades).

En 2019 nuestros centros comerciales generaron un NOI acumulado consolidado de Ps. 1,403 millones, un incremento de 52% comparado con los Ps. 925 millones del portafolio actual durante 2018 y Ps. 1,348 millones correspondientes a nuestro NOI Proporcional consolidado del 2019, un incremento de 76% comparado con los Ps. 766 millones del portafolio actual durante 2018. El incremento del NOI acumulado del portafolio total en fue de 17% en el NOI total y 47% en el NOI Proporcional comparados con los resultados en 2018.

Contamos con amplia experiencia en el desarrollo de centros comerciales, en nuestra historia hemos construido 980 mil m² de ABR para uso comercial. La siguiente tabla muestra los centros comerciales que hemos desarrollado y cuya propiedad hemos transmitido en su totalidad:

Centro Comercial	Ubicación	ABR ¹	Número de locales	Año de inicio de operaciones	Año de traspaso
Zentro Altavista	Ciudad de México	0.7	3	2000	2009
Pavilion Zentro	Ciudad de México	2	28	2001	2009
Fórum by the Sea	Cancún, Quintana Roo.	12.6	46	1997	2012
La Isla Shopping Village Cancún	Cancún, Quintana Roo.	40.1	151	1999	2012
Punta Langosta	Cozumel, Quintana Roo.	10.8	68	2001	2012
Las Plazas Outlet Monterrey	Monterrey, Nuevo León.	37.6	132	2004	2012
Las Plazas Outlet Guadalajara	Guadalajara, Jalisco.	32.2	136	2005	2012
Centro Maya	Playa del Carmen, Quintana Roo.	16.4	76	2006	2012
Las Plazas Outlet Cancún	Cancún, Quintana Roo.	22.2	73	2006	2012
Fórum Tepic	Tepic, Nayarit.	44.6	118	2008	2012
Lago de Guadalupe	Estado de México	60.6	85	2008	2013
Las Plazas Outlet Lerma	Estado de México	65	219	2001	2018
Forum Tlaquepaque	Tlaquepaque, Jalisco	49.8	142	2011	2018
La Isla Vallarta	Puerto Vallarta, Jalisco	26.1	94	2016	2018
Total		420.7	1,371		

¹ En miles de metros cuadrados.



City Walk.

Somos propietarios del 100% de City Walk que es uno de nuestros centros comerciales más pequeños, con una ABR de 3,506 m². Se ubica en la Ciudad de México en la zona de Santa Fe, un área con una alta concentración de residencias, oficinas y comercios. Tiene un total de 16 locales los cuales son arrendados a restaurantes, cafeterías, tiendas de moda, deportes, mueblerías. Somos únicos propietarios de todo el complejo.

City Walk es una franja de comercios que se beneficia de tres torres con aproximadamente 500 departamentos, que inevitablemente visitan el centro comercial, así como otras residencias, oficinas y parques aledaños.

Esta propiedad es de fácil acceso por las zonas residenciales del poniente de la Ciudad de México a través de vialidades como la Autopista México – Marquesa, Avenida Carlos Lazo y Prolongación Paseo de la Reforma. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 147 automóviles.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 16, la tasa de ocupación era de 90.3% y tuvo un NOI de Ps. 15 millones. Dichos montos de NOI representan el NOI Proporcional debido a nuestra participación del 100%.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de City Walk al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Cuajimalpa, Ciudad de México
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2010
ABR	3,506 m ²
Ocupación	90.3%
Número de arrendatarios	15
Principales clientes	Gironale Café y La Vicenta
Renta mensual promedio	Ps. 421 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 15.3 millones
NOI	Ps. 15 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en City Walk al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	4	827	26.11%	\$ 333	25.01%
2021	3	651	20.55%	\$ 254	19.05%
2022	4	1,302	41.12%	\$ 538	40.38%
2023	2	62	1.96%	\$ 35	2.63%
2024	2	325	10.26%	\$ 172	12.92%
+2024	-	-	-	-	-
Total	15	3,165	100%	\$ 1,333	100%

El inmueble cuenta con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como sensores en lavados y escusados, filtros de agua para el bebedero y se utilizan insumos sanitarios y de oficina amigables con el ambiente.

La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo para reducir el uso de energía dentro del inmueble. City Walk tiene un manual específico de manejo de residuos; se separan los desechos en sitio y se reciclan a través lo recolectores. City Walk está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como City Walk cuenta con una hipoteca en primer lugar a favor de Goldman Sachs & Co. LLC; ya que celebró un Crédito Hipotecario el 18 de diciembre del 2019. Para mayor información ver sección: “Informe de créditos relevantes”.





Fórum Buenavista.

Fórum Buenavista es uno de nuestros centros comerciales más relevantes, del cual al 31 de diciembre de 2019 teníamos una participación del 100%, cuenta un ABR de 95,110 m². Se ubica en la colonia Juárez cerca del centro de la Ciudad de México. Esta propiedad es fácilmente accedida por los cientos de miles de transeúntes que diariamente utilizan el transporte urbano de la estación Buenavista, así como por múltiples oficinas en la zona. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 2,372 automóviles.

Este centro comercial está integrado a la histórica Estación de Ferrocarriles Buenavista. Fórum Buenavista tiene, dentro de su *tenant mix*, con un total de 222 locales compuestos de tiendas entretenimiento y deportes, autoservicio, moda, telefonía, bancos, restaurantes, hogar y decoración, entre otras.

Tenemos una concesión con duración de 45 años a partir del año 2005 (vigente hasta el 2050) que nos permite operar el complejo. Desde su apertura en 2008 creemos que es uno de los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de arrendatarios por metro cuadrado, comparado con centros comerciales en otras ubicaciones que comparten las franquicias similares.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 208, la tasa de ocupación era de 95.6% y tuvo un NOI de Ps. 386.1 millones. Dichos montos de NOI representan el NOI Proporcional debido a nuestra participación del 100%.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Fórum Buenavista al y por los nueve meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Cuauhtémoc, Ciudad de México
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2008 / 2012
ABR	95,110 m ²
Ocupación	95.6%
Número de arrendatarios	208
Anclas	Sears, Soriana, Suburbia, Cinépolis y Coppel
Renta mensual promedio	Ps. 277 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 315.6 millones
NOI	Ps. 386.1 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Fórum Buenavista al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	87	20,160	22.17%	\$ 8,278	32.86%
2021	49	15,328	16.86%	\$ 5,178	20.56%
2022	45	34,708	38.17%	\$ 6,731	26.72%
2023	9	2,873	3.16%	\$ 854	3.39%
2024	13	7,267	7.99%	\$ 2,836	11.26%
+2024	5	10,597	11.65%	\$ 1,311	5.20%
Total	208	90,932	100%	\$ 25,188	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales. El inmueble tiene un sistema de captación de agua pluvial y una planta de tratamiento de agua residual basada en un sistema de Lodos activados en la modalidad de oxidación,

reutilizando el 100% del agua tratada para riego y baños. Las aguas residuales se descargan a la red de drenaje y alcantarillado municipal mediante la planta de tratamiento cumpliendo con la norma oficial mexicana.

Forum Buenavista cuenta con contadores de agua potable a disposición de los locatarios y con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como un proceso de automatización de arranque y paro de bombas de sistema de agua potable con VDF, haciendo uso de insumos sanitarios amigables con el ambiente.

La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo, sensores y equipos automatizados y programados para encendido y apagado de luces, aire acondicionado y equipos de bombeo para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Forum Buenavista cuenta con un manual específico de manejo de residuos, se separan los desechos en sitio y se reciclan a través lo recolectores.

Se realizan campañas de cuidado del agua y separación de desechos que fomentan la protección, defensa y restauración del medio ambiente y recursos naturales. Forum Buenavista realiza actividades como: capacitación, recomendaciones, obligaciones, y/o boletines informativos para asegurar que los locatarios estén actualizados sobre las mejores prácticas emergentes y los desarrollos regulatorios ambientales

Forum Buenavista cuenta con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. Forum Buenavista está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Forum Buenavista cuenta con una emisión de certificados bursátiles de Largo Plazo por un monto de 547,153,500 UDI's. Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con un saldo insoluto total de Ps. 3,061.7 millones, genera intereses a una tasa de interés fija del 6.9500%, con vencimiento al 16 de Octubre de 2023.





Fórum Coatzacoalcos.

Fórum Coatzacoalcos se ubica en el municipio de Coatzacoalcos, Veracruz, cede de uno de los puertos más importantes del sur de México accedido a través del Golfo de México. Este centro comercial es el único *Fashion mall* en la zona y es visitado por las poblaciones aledañas de Minatitlán,

Villahermosa, entre otras, que en total suman aproximadamente 500 mil habitantes, de las cuales varias trabajan o se benefician de la operación de la industria petrolera en la zona.

En total tiene 144 locales compuestos de tiendas departamentales, entretenimiento, deportes y moda para dama y caballero, entre otras. Fórum Coatzacoalcos cuenta con un hotel Fiesta Inn. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 1,674 automóviles.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 95, la tasa de ocupación era de 80.5% y tuvo un NOI de Ps. 88.8 millones y un NOI Proporcional de Ps. 44.4 millones.

Todas nuestras Propiedades estabilizadas son administradas exclusivamente por nuestra subsidiaria Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V., con excepción de Fórum Coatzacoalcos la cual es coadministrada por dicha subsidiaria y uno de nuestros socios.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Fórum Coatzacoalcos al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Coatzacoalcos, Veracruz
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2006
ABR	32,290 m ²
ABR Proporcional	16,145 m ²
Ocupación	80.5%
Número de arrendatarios	95
Anclas	Cinemex, Sanborns, C&A, YAK Sports y Coppel.
Renta mensual promedio	Ps. 254 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 86.6 millones
NOI	Ps. 88.8 millones
NOI Proporcional	Ps. 44.4 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Fórum Coatzacoalcos al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	37	7,512	28.89%	\$ 2,089	31.59%
2021	24	10,790	41.50%	\$ 2,529	38.24%
2022	24	5,716	21.99%	\$ 1,344	20.32%
2023	2	326	1.25%	\$ 114	1.72%
2024	6	944	3.63%	\$ 464	7.02%
+2024	2	711	2.73%	\$ 73	1.10%
Total	95	25,999	100%	\$ 6,613	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales.

El inmueble cuenta con contadores de agua a disposición de los locatarios y con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como mingitorios ecológicos. La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Forum Coatzacoalcos tiene un manual específico para el manejo de residuos y separa los desechos en sitio. Se realizan actividades de cuidado de la reserva, fomentando la protección, defensa y restauración del medio ambiente y recursos naturales. Forum Coatzacoalcos está asegurada con una póliza todo riesgo.





Fórum Cuernavaca.

Fórum Cuernavaca cuenta con un ABR total de aproximadamente 58,121 m², está ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas, a un costado de la Carretera Federal México-Cuernavaca y con fácil acceso por diferentes vías.

Gracias a su amplia superficie de terreno, es un proyecto con áreas abiertas, jardineadas y fuentes, lo que convierte en un agradable lugar de esparcimiento para los habitantes de Morelos y los continuos visitantes provenientes de la Ciudad de México y otras zonas aledañas. En total tiene 146 locales y cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 2,974 automóviles.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 127, la tasa de ocupación era de 84.6% y tenía un NOI de Ps. 135.6 millones.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Fórum Cuernavaca al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Cuernavaca, Morelos
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2016
ABR	58,121 m ²
Ocupación	84.6%
Número de arrendatarios	127
Anclas	Cinemex, H&M y Coppel.
Renta mensual promedio	Ps. 272 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 133.9 millones
NOI	Ps. 135.6 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Fórum Cuernavaca al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	25	5,140	10.45%	\$ 1,831	13.68%
2021	34	15,547	31.61%	\$ 4,335	32.40%
2022	50	15,664	31.85%	\$ 4,830	36.09%
2023	10	3,065	6.23%	\$ 1,165	8.70%
2024	5	3,900	7.93%	\$ 629	4.70%
+2024	3	5,871	11.94%	\$ 592	4.43%
Total	127	49,186	100%	\$ 13,382	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales.

El inmueble tiene un sistema de captación de agua pluvial y una planta de tratamiento de agua residual basada en un tratamiento biológico aerobio, reutilizando el 100% del agua tratada para riego y baños. Fórum Cuernavaca cuenta con contadores de agua potable a disposición de los locatarios y con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua e insumos sanitarios amigables con el ambiente. La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo, automatización de luminarias y fotoceldas solares, para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Fórum Cuernavaca cuenta con un manual específico para el manejo de residuos, se separan en sitio y se reciclan a través lo recolectores.

Se realizan actividades y proyectos de cuidado de áreas verdes y creación de composta que fomentan la protección, defensa y restauración del medio ambiente y recursos naturales.

Forum Cuernavaca cuenta con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. Forum Cuernavaca está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Forum Cuernavaca cuenta con una hipoteca en primer lugar a favor de Goldman Sachs & Co. LLC ya que el 18 de diciembre del 2019 celebramos un Crédito Hipotecario. Para mayor información ver sección: “Informe de créditos relevantes”.





Fórum Culiacán.

Fórum Culiacán es un claro ejemplo de éxito y nuestra capacidad de adaptarnos a la demanda de nuestros clientes, pues en los últimos ocho años hemos realizados dos ampliaciones al complejo. Fórum Culiacán tiene un ABR de 39,683 m². Se ubica en el municipio de Culiacán, Sinaloa, al noroeste de México. Este centro comercial tiene como anclas a Caliente, Forever 21, Liverpool, Cinemas y Zara.

Este centro comercial es el único *Fashion mall* en el estado de Sinaloa, en el cual habitan casi tres millones de personas. En total tiene 141 locales. Fórum Culiacán cuenta con dos hoteles (Fiesta Inn y ONE) de los que no somos propietarios ni arrendadores. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 2,553 automóviles.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 126, la tasa de ocupación era de 91.2% y tuvo un NOI de Ps. 243.1 millones. Dichos montos de NOI representan el NOI Proporcional debido a nuestra participación del 100%.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Fórum Culiacán al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Culiacán, Sinaloa
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2003
ABR	39,683 m ²
Ocupación	91.2%
Número de arrendatarios	126
Anclas	Cinemex, Coppel, Forever 21 y C&A.
Renta mensual promedio	Ps. 370 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 167.7 millones
NOI	Ps. 243.1 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Fórum Culiacán al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	52	12,277	33.92%	\$ 5,077	37.91%
2021	35	5,926	16.37%	\$ 3,308	24.70%
2022	24	3,828	10.58%	\$ 1,891	14.12%
2023	4	5,698	15.74%	\$ 1,047	7.82%
2024	4	2,058	5.69%	\$ 584	4.36%
+2024	6	5,988	16.55%	\$ 1,372	10.24%
Total	126	36,194	100%	\$ 13,393	100%

Forum Culiacán cuenta con contadores de agua potable a disposición de los locatarios y con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como sensores en lavados y escusados e insumos sanitarios amigables con el ambiente.

La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo y sensores para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Forum Culiacán está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Forum Culiacán presenta una hipoteca en primer lugar a favor de Goldman Sachs & Co. LLC, ya que el 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito hipotecario. Para mayor información ver sección: “Informe de créditos relevantes”.





La Isla Acapulco.

La Isla Acapulco es uno de nuestros centros comerciales. Se ubica en el municipio de Acapulco, Guerrero. Esta propiedad es de fácil acceso para la zona residencial y hotelera conocida como “Diamante” de Acapulco. Tiene un ABR de 33,653 m², anclado por las tiendas departamentales Liverpool y Casa Palacio y los cines Cinépolis.

En total tiene 139 locales compuestos de tiendas departamentales, entretenimiento y deportes, moda, telefonía, bancos, restaurantes, salud y belleza, hogar y decoración, entre otras. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 1,929 automóviles. Somos propietarios de 84% del ABR y nuestro condómino es Liverpool.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 112, la tasa de ocupación era de 86% y tuvo un NOI de Ps. 63 millones y un NOI Proporcional de Ps. 52.9 millones.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de La Isla Acapulco al y por el año concluido el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Acapulco, Guerrero
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2008
ABR	33,653 m ²
ABR Proporcional	28,268 m ²
Ocupación	86%
Número de arrendatarios	112
Anclas	El Palacio de Hierro, Cinépolis, Caliente y Harry's
Renta mensual promedio	Ps. 202 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 62.1 millones
NOI	Ps. 63 millones
NOI Proporcional	Ps. 52.9 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en La Isla Acapulco Al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	50	11,443	39.52%	\$ 2,401	42.46%
2021	26	4,909	16.95%	\$ 1,313	23.22%
2022	24	4,468	15.43%	\$ 973	17.21%
2023	4	568	1.96%	\$ 208	3.68%
2024	1	25	0.09%	\$ 26	0.46%
+2024	4	7,308	25.24%	\$ 650	11.49%
Total	112	28,956	100%	\$ 5,654	100%

Isla Acapulco cuenta con contadores de agua potable a disposición de los locatarios y con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como sensores en lavabos e insumos sanitarios amigables con el ambiente.

La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo y sensores en los pasillos de servicio para reducir el uso de energía dentro del inmueble. La Isla Acapulco está asegurada con una póliza todo riesgo.





La Isla Mérida.

La Isla Mérida inicio operaciones el 26 de Abril de 2018, está localizado en la Ciudad de Mérida, Yucatán y dentro del Desarrollo Residencial Cabo Norte, cuenta con lago con canales, áreas verdes, jardineras, tiendas departamentales, tiendas de ropa, joyerías, muebles, así como una amplia variedad de restaurantes y zonas de entretenimiento familiar desde cines, centro infantil, entre otros.

El complejo tiene un ABR total de 57,573 m², de los cuales somos propietarios al 100%. Adicionalmente, es importante destacar que la marca “La Isla” es ampliamente conocida por los habitantes de la zona.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 144, la tasa de ocupación era de 91.3% y tuvo un NOI de Ps. 110.7 millones. Dichos montos de NOI representan el NOI Proporcional debido a nuestra participación del 100%.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de La Isla Mérida al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Cabo Norte, Mérida, Yucatán
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2018
ABR	57,573 m ²
Ocupación	91.3%
Número de arrendatarios	144
Anclas	Cinépolis, H&M y Coppel
Renta mensual promedio	Ps. 349 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 143.6 millones
NOI	Ps. 110.7 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en La Isla Mérida al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	1	765	1.46%	\$ 272	1.81%
2021	43	5,134	9.77%	\$ 2,763	18.38%
2022	16	3,941	7.50%	\$ 1,400	9.31%
2023	64	15,250	29.01%	\$ 5,824	38.74%
2024	8	2,942	5.60%	\$ 865	5.76%
+2024	12	24,538	46.68%	\$ 3,907	25.99%
Total	144	52,570	100%	\$ 15,031	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales. El inmueble tiene un sistema de captación de agua pluvial y una planta de tratamiento de agua residual basada en un sistema de Lodos activados en la modalidad de oxidación, reutilizando el 100% del agua tratada para riego y baños. Isla Mérida cuenta con contadores de agua potable a disposición de los locatarios y con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como sensores en lavados y escusados e insumos sanitarios amigables con el ambiente. El inmueble cuenta con manual y proceso específico para el aprovechamiento eficiente y reducción de uso de agua.

La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Los residuos se reciclan a través lo recolectores. Se realizan actividades que fomentan la protección, defensa y restauración del medio ambiente y recursos naturales.

Isla Mérida cuenta con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro.

El inmueble cumple con los Principios de Ecuador. Estos principios se clasifican y evalúan en las áreas sociales y ambientales, supervisando el cumplimiento de los estándares de desempeño requeridos y las normas estipuladas. Tales como el control de emisiones y la calidad del aire, el uso de agua y energía, el manejo de materiales y residuos, ruido, suelo, higiene, seguridad, salud, administración y prevención de riesgos y emergencias, al cumplir con los Principios de Ecuador estamos cumpliendo y respetando las leyes ambientales que se basan en todos los procesos desde la adquisición del terreno y construcción hasta la operación y administración; supervisando el proyecto en general. La Isla Mérida está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como La Isla Mérida celebró un Crédito Hipotecario el 18 de diciembre del 2019 con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco Santander. Para mayor información ver sección: “Informe de créditos relevantes”.





Paseo Querétaro.

Paseo Querétaro se integró al Portafolio en operación durante 2018, consiste en centro comercial que integra el concepto *Mallertainment*. El proyecto está localizado en la zona de Centro-Sur en la ciudad de Querétaro, la cual es la zona de mayor desarrollo planeado en cuanto a componente residencial, área financiera y comercial de Querétaro.

El complejo cuenta con un ABR total de aproximadamente 79,963 m², 172 locales y una ocupación al cierre de diciembre de 2019 de 93.6%.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 158, la tasa de ocupación era de 93.6% y tuvo un NOI de Ps. 201.4 millones. Dichos montos de NOI representan el NOI Proporcional debido a nuestra participación del 100%.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Paseo Querétaro al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Querétaro, Querétaro
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2018
ABR	79,963 m ²
Ocupación	93.6%
Número de arrendatarios	158
Anclas	Chedraui, Cinemex, Suburbia, H&M y Forever 21
Renta mensual promedio	Ps. 306 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 182.8 millones
NOI	Ps. 201.4 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Paseo Querétaro al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	1	20	0.03%	\$ 40	0.20%
2021	37	6,466	8.64%	\$ 3,247	15.88%
2022	17	3,198	4.27%	\$ 1,500	7.34%
2023	69	17,921	23.95%	\$ 7,266	35.54%
2024	18	16,235	21.69%	\$ 3,912	19.13%
+2024	16	30,993	41.42%	\$ 4,482	21.92%
Total	158	74,834	100%	\$ 20,448	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales.

El inmueble tiene una planta de tratamiento de agua reutilizando el 100% del agua tratada para riego y baños y cuenta con un sistema de captación de agua pluvial.

Paseo Querétaro cuenta con contadores de agua potable a disposición de los locatarios y un sistema eficiente de ahorro y buen aprovechamiento del agua.

La propiedad tiene un sistema fotovoltaico, utilizando energía renovable y tiene sistemas de iluminación de bajo consumo y sensores para reducir el uso de energía dentro del inmueble.

Paseo Querétaro tiene un manual específico para el manejo de residuos y se reciclan a través lo recolectores. Se realizan actividades que fomentan la protección, defensa y restauración del medio ambiente y recursos naturales.

Paseo Querétaro cuenta con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. Paseo Querétaro está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Paseo Querétaro obtuvo un Crédito Hipotecario el 18 de diciembre del 2019 con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío y Banco Sabadell. Para mayor información ver sección: "Informe de créditos relevantes".





Explanada Puebla.

Este proyecto forma parte del nuevo concepto agregado al pipeline de la empresa, *Mallertainment*, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Puebla. Este complejo une los conceptos de oferta comercial mixta, entretenimiento, vanguardia tecnológica y comunidad. Además, su diseño de un solo nivel y rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante de automóviles.

Tiene una ABR de 84,607 m². En total tiene 194 locales comerciales, compuestos de restaurantes, cafeterías, moda y entretenimiento. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 2,000 automóviles. Explanada Puebla abrió sus puertas en agosto de 2019 y somos propietarios al 100%.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 186, la tasa de ocupación era de 95.4% y tuvo un NOI de Ps. 132.5 millones. Dichos montos de NOI representan el NOI Proporcional debido a nuestra participación del 100%.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Explanada Puebla al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Cholula, Puebla
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2018
ABR	84,607 m ²
Ocupación	95.4%
Número de arrendatarios	186
Principales clientes	Fiesta Inn, Chedraui, Cinemex, Coppel y H&M.
Renta mensual promedio	Ps. 236por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 138.9 millones
NOI	Ps. 132.5 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Explanada Puebla al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	16	551	0.68%	\$ 235	1.39%
2021	58	11,926	14.78%	\$ 4,185	24.75%
2022	32	10,512	13.02%	\$ 2,586	15.29%
2023	63	30,167	37.38%	\$ 6,905	40.84%
2024	9	2,416	2.99%	\$ 773	4.57%
+2024	8	25,142	31.15%	\$ 2,226	13.16%
Total	186	80,713	100%	\$ 16,910	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales. El inmueble tiene una planta de tratamiento de agua reutilizando el 100% del agua tratada para riego y baños. Explanada Puebla cuenta con contadores de agua potable a disposición de los locatarios y con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como sensores en lavados y escusados e insumos sanitarios amigables con el ambiente.

La propiedad tiene un sistema fotovoltaico, utilizando energía renovable y tiene sistemas de iluminación de bajo consumo para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Forum Coatzacoalcos separa los desechos en sitio y se reciclan a través lo recolectores.

Explanada Puebla cuenta con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. Explanada Puebla está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Explanada Puebla celebró el 18 de diciembre del 2019, un crédito hipotecario con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Para mayor información ver sección: “Informe de créditos relevantes”.





Explanada Pachuca.

Este proyecto inicio operaciones el 26 de septiembre de 2019 y forma parte del nuevo concepto añadido al pipeline de la empresa, *Mallertainment*, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Pachuca. Este complejo une los conceptos de oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además, su diseño de un solo nivel y rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante de automóviles.

Al 31 de diciembre de 2019 cuenta con un ABR de 75,131 m². En total tiene 205 locales comerciales, compuestos de restaurantes, cafeterías, moda y entretenimiento. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 2,411 automóviles.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 185, la tasa de ocupación era de 74.1% y tuvo un NOI de Ps. 26.6 millones. Dichos montos de NOI representan el NOI Proporcional debido a nuestra participación del 100%.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Explanada Pachuca al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Pachuca, Hidalgo
Clasificación	Centro comercial
Inicio de operaciones	2019
ABR	75,131 m ²
Ocupación	74.1%
Número de arrendatarios	185
Principales clientes	Suburbia, Cinemex, Coppel y Forever 21
Renta mensual promedio	Ps. 285 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 29.5 millones
NOI	Ps. 26.6 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Explanada Pachuca al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	17	346	0.62%	\$ 124	0.91%
2021	1	144	0.26%	\$ 75	0.55%
2022	97	14,505	26.06%	\$ 6,024	44.24%
2023	13	1,923	3.45%	\$ 819	6.01%
2024	49	18,998	34.13%	\$ 4,801	35.26%
+2024	8	19,751	35.48%	\$ 1,774	13.03%
Total	185	55,667	100%	\$ 13,616	100%

El inmueble tiene un sistema de captación de agua pluvial y una planta de tratamiento de agua residual basada en un sistema de Lodos activados en la modalidad de oxidación, reutilizando el 100% del agua tratada para riego y baños.

Se está construyendo un sistema fotovoltaico en Explanada Pachuca para utilizar energía renovable. La propiedad cuenta con contadores de agua potable a disposición de los locatarios y con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua, utilizando de insumos sanitarios amigables con el ambiente.

La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo y se realiza la separación los desechos en sitio.

Se realizan campañas de cuidado de áreas verdes que fomentan la protección, defensa y restauración del medio ambiente y recursos naturales.

Explanada Pachuca cuenta con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. Explanada Pachuca está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Explanada Pachuca celebró el 18 de diciembre del 2019, un crédito hipotecario con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con BBVA México S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Para mayor información ver sección: “Informe de créditos relevantes”.



Portafolio en operación

Desarrollos Mixtos

Desarrollamos Propiedades de uso mixto, combinando centros comerciales, edificios corporativos, así como conjuntos residenciales y hoteles, los últimos de los cuales usualmente son desarrollados por terceros, pero son planeados conjuntamente para incrementar el atractivo de nuestros proyectos. Normalmente, nosotros nos encargamos del desarrollo del centro comercial y el edificio corporativo, mientras nuestros socios estratégicos desarrollan, en su caso, el conjunto residencial y hotel. Consideramos que los desarrollos mixtos pueden crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas A/A+ y, en su caso, conjuntos residenciales y hotel, tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.

Contamos con cinco desarrollos mixtos ubicados en la Ciudad de México y su zona metropolitana, en las colonias Cuauhtémoc, Polanco, Bosques de las Lomas e Interlomas. Estas zonas son de alta densidad de población de nivel socioeconómico medio-alto y según nuestras estimaciones existe poca disponibilidad de tierra para nuevos desarrollos, lo que, junto con su excelencia en diseño y administración los hace irreplicables.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2019, nuestros centros comerciales y oficinas corporativas localizados dentro de desarrollos mixtos contaban con 329,051 m² y 327,812 m² de ABR aproximado, respectivamente, de los cuales 210,981 m² y 210,259 m² correspondían a nuestro ABR Proporcional, respectivamente, consistentes en 354 locales comerciales arrendables.

Al 31 de diciembre de 2019 contábamos con 185,904 m² de oficinas arrendables, 229 arrendatarios y un promedio de ocupación del 89.5%. Así mismo, en el área comercial contábamos con 141,909 m², con 354 arrendatarios y una ocupación promedio de 94.5%. El hotel del cual somos propietarios del 50% cuenta con 135 habitaciones y es operado por Grupo Posadas.

Durante 2019, nuestros desarrollos mixtos fueron visitados por más de 10.7 millones personas y 3.6 millones vehículos (estimados de acuerdo con nuestros sistemas de conteo manuales y electrónicos en los accesos de nuestras Propiedades), mientras que para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron visitados por 10.8 millones de personas y 3.6 millones de vehículos.

Nuestros arrendamientos por locales comerciales en los desarrollos mixtos tienen los mismos términos y condiciones que los arrendamientos de locales en centros comerciales, excepto por la duración de los arrendamientos varía de acuerdo al tipo de arrendatario. Al 31 de diciembre de 2019 el periodo remanente promedio de arrendamientos en las propiedades de uso mixto era de aproximadamente de 3.2 años para centro comercial y 3.5 años en oficinas.

En 2019 nuestros desarrollos mixtos y hotel generaron un NOI acumulado de Ps. 1,682.9 millones, de los cuales Ps. 1,091.3 millones corresponden a nuestro NOI Proporcional; mientras que para el año terminado al 31 de diciembre de 2018 generaron un NOI acumulado de 1,470.8 millones y 879.6 millones correspondientes a nuestro NOI Proporcional.



Capital Reforma.

Se ubica en Avenida Paseo de la Reforma a la altura de la Glorieta de la Palma, un sitio icónico en el centro de la Ciudad de México, rodeado de oficinas y hospedajes turísticos, en contra esquina con el edificio de la Bolsa Mexicana de Valores. Tiene un ABR de 60,678 m².

En total tiene 9 locales compuestos de restaurantes, cafeterías, moda y empresas líderes en los mercados nacional e internacional. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 2,065 automóviles. Capital Reforma abrió sus puertas en 2012 y se distingue por la concurrencia de empresarios y turistas.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 75, la tasa de ocupación era de 96.5% y tuvo un NOI de Ps. 349.9 millones. Dichos montos de NOI representan el NOI Proporcional debido a nuestra participación del 100%.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Capital Reforma al y por el año concluido el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Cuauhtémoc, Ciudad de México
Clasificación	Centro comercial y oficinas
Inicio de operaciones	2012
ABR	60,678 m ²
Ocupación	96.5%
Número de arrendatarios	75
Anclas	The Capital Grille, California Pizza Kitchen, Vapiano y Olive Garden
Renta mensual promedio	Ps. 483 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 333.0 millones
NOI	Ps. 349.9 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Capital Reforma al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	10	4,542	7.76%	\$ 2,751	9.73%
2021	9	2,855	4.87%	\$ 1,434	5.07%
2022	15	20,978	35.82%	\$ 9,225	32.61%
2023	15	9,032	15.42%	\$ 4,355	15.40%
2024	13	15,700	26.81%	\$ 7,676	27.14%
+2024	8	5,458	9.32%	\$ 2,843	10.05%
Total	70	58,566	100%	\$ 28,284	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales. El inmueble tiene un sistema de captación de agua pluvial, contadores de agua potable a disposición de los locatarios y con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como sensores y fluxómetros en los lavabos y sanitarios y mingitorios secos.

La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo, sensores y equipos automatizados para rutinas de encendido y apagado de circuitos eléctricos para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Capital Reforma cuenta con un manual específico de manejo de residuos y se separan los desechos en sitio. Se realizan campañas de cuidado de áreas verdes circundantes y propias que fomentan la protección, defensa y restauración del medio ambiente y recursos naturales. Capital Reforma cuenta con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y

torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. Capital Reforma está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Capital Reforma celebró un Crédito Hipotecario el 30 de mayo del 2019, con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que otorgó Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Para mayor información ver sección: “Informe de créditos relevantes”.





Masaryk 111.

Se ubica en Avenida Presidente Masaryk una de las avenidas más lujosas de la Ciudad de México en la que se encuentran muchas de las boutiques y restaurantes más exclusivos de México. Masaryk 111 está a tan sólo unas cuadas de oficinas corporativas de alto prestigio y prestigiosos hoteles y embajadas. Esta propiedad la adquirimos de MetLife en 2006, tras lo cual iniciamos una renovación extensiva del complejo.

Tiene un ABR de 26,412 m². En total tiene 8 locales comerciales, compuestos de restaurantes, cafeterías, moda y empresas “AAA”. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 710 automóviles. Masaryk 111 abrió sus puertas en 2008 y se distingue por la concurrencia de empresarios y turistas.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 22, la tasa de ocupación era de 96.8% y tuvo un NOI de Ps. 149.7 millones. Dichos montos de NOI representan el NOI Proporcional debido a nuestra participación del 100%.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Masaryk 111 al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Clasificación	Centro comercial y oficinas
Inicio de operaciones	2008
ABR	26,412 m ²
Ocupación	96.8%
Número de arrendatarios	22
Anclas	Rioshy, El Califa y Chocolates Turín.
Renta mensual promedio	Ps. 535 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 145.3 millones
NOI	Ps. 149.7 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Masaryk 111 al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	2	1,106	4.33%	\$ 667	4.88%
2021	3	3,330	13.02%	\$ 1,761	12.88%
2022	6	5,631	22.02%	\$ 2,880	21.07%
2023	2	1,682	6.58%	\$ 905	6.62%
2024	5	9,774	38.23%	\$ 5,375	39.33%
+2024	4	4,044	15.82%	\$ 2,079	15.21%
Total	22	25,567	100%	\$ 13,666	100%

El inmueble cuenta con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como mingitorios secos y lavabos economizadores. La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Los sensores de iluminación se encuentran en plazoleta, baños y estacionamientos.

Masaryk 111 cuenta con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. Masaryk 111 está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Masaryk 111 celebró un Crédito hipotecario el 18 de diciembre del 2019, con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Metropolitan Life Insurance. Para mayor información ver sección: “Informe de créditos relevantes”.





Paseo Arcos Bosques y Norte D.

Somos propietarios del 50% de Paseo Arcos Bosques que es una de nuestras Propiedades mixtas más exclusivas, integrada por centro comercial con oficinas y hotel. Se ubica en la colonia Bosques de las Lomas de la Ciudad de México. Al 31 de diciembre del 2019 contaba con un ABR de 92,150 m².

En total tiene 82 locales comerciales compuestos de tiendas de moda, restaurantes y comida rápida, entretenimiento y deportes, hogar y decoración, entre otras. Adicionalmente cuenta con un espacio de estacionamiento con capacidad para 3,454 automóviles.

Paseo Arcos Bosques es fácilmente accedido por los profesionistas de las colonias Bosques de las Lomas, Santa Fe y Lomas de Chapultepec, así como por residentes del Poniente y Sur de la ciudad de México a través de vialidades como la Autopista Urbana Poniente, la autopista México – Toluca y Prolongación Paseo de la Reforma. Paseo Arcos Bosques es parte del complejo icónico de la Ciudad de México: Arcos Bosques y Paseo Arcos Bosques diseñados por los renombrados Arquitectos Teodoro González de León y Francisco Serrano. Esta propiedad se encuentra fácilmente accedida por las zonas residenciales del poniente y norte de la Ciudad de México a través de vialidades como la Autopista Chamapa – La Venta.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 204, la tasa de ocupación era de 97.3% y tuvo un NOI de Ps. 659.7 millones y un NOI Proporcional de Ps. 329.8 millones.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Paseo Arcos Bosques al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Cuajimalpa, Ciudad de México
Clasificación	Centro comercial, oficinas y hotel
Inicio de operaciones	2008 Centro comercial y oficinas / 2012 Hotel
ABR	92,150 m ²
ABR Proporcional	46,075 m ²
Ocupación	97.3%
Número de arrendatarios	204
Anclas	Cinépolis, Crate and Barrel México, Nobu, Penny Lane y Puerto Madero.
Renta mensual promedio	Ps. 570 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 632.7 millones
NOI	Ps. 659.7 millones
NOI Proporcional	Ps. 329.8 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Paseo Arcos Bosques al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	70	33,410	37.26%	\$ 19,760	38.65%
2021	34	15,298	17.06%	\$ 8,965	17.54%
2022	32	9,171	10.23%	\$ 6,198	12.12%
2023	9	10,027	11.18%	\$ 5,644	11.04%
2024	12	6,045	6.74%	\$ 3,550	6.94%
+2024	9	15,715	17.53%	\$ 7,009	13.71%
Total	166	89,667	100%	\$ 51,126	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales.

El inmueble tiene un sistema de captación de agua pluvial y un manual específico para la reducción de uso de agua. Paseo Arcos Bosques cuenta con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como sensores en lavados y escusados e insumos sanitarios y de oficina amigables con el ambiente.

La propiedad tiene un manual específico para el aprovechamiento eficiente y reducción de uso de energía y tiene sistemas de iluminación de bajo consumo y sensores para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Paseo Arcos Bosques cuenta con un manual de manejo de residuos y se reciclan a través lo recolectores.

Paseo Arcos Bosques cuenta con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. Paseo Arcos Bosques está asegurada con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Arcos Bosques celebró el 13 de Noviembre de 2017 un Crédito Hipotecario con Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. para prepagarle a The Blakstone Group, que al 31 de Diciembre de 2019, nuestra deuda vigente asciende a Ps. 571.7 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

La propiedad conocida como Arcos Bosques celebró el 13 de Noviembre 2017, con Banamex y HSBC para prepagarle a The Blakstone Group, que al 31 de Diciembre de 2019, nuestra deuda vigente asciende a EUA 119.7 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 noviembre de 2022.





Paseo Interlomas y ampliación.

Paseo Interlomas es el Lifestyle Center más moderno y exclusivo de México con un ABR de 142,957 m², ubicado en Huixquilucan, Estado de México. El centro comercial está anclado por tres marcas que son Sears, Palacio de Hierro y Liverpool y sub-anclado por Forever 21, Gap, Cinépolis, Zara, Banana Republic, Express y H&M.

Este proyecto incluye un edificio de oficinas de 7 pisos y un centro comercial con 284 locales comerciales, incluyendo tiendas de deportes, alimentos, moda, telefonía, autoservicio, bancos, hogar y decoración, así como entretenimiento con pista de hielo, cine con sala 4DX y High Park y con indicadores automáticos con luz en estacionamiento y parques con terraza al aire libre.

Inició operaciones en noviembre de 2011, desde su inicio despertó gran interés por parte de nuestros aliados estratégicos, tanto que agrupó a tres tiendas anclas y tuvo una ampliación en 2018. Este proyecto cuenta con la presencia simultánea de Anclas importantes como El Palacio de Hierro, Liverpool y Sears en una misma plaza comercial situación que ocurrió por última vez hace más de 21 años, muestra el exclusivo atractivo de Paseo Interlomas. Con la ampliación esperamos ofrecer una nueva y atractiva experiencia de entretenimiento infantil en México.

Somos propietarios del 50% del ABR del complejo, excepto por la tienda Sears y el estacionamiento, del cual también es dueño Sears, en su calidad de condómino.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 282, la tasa de ocupación era de 88.6% y tuvo un NOI de Ps. 523.6 millones y un NOI Proporcional de Ps. 261.8 millones.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Paseo Interlomas al y por el año concluido el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Clasificación	Centro comercial y oficinas
Inicio de operaciones	2011 / 2018
ABR	142,957 m ²
ABR Proporcional	71,479 m ²
Ocupación (incluye ampliación)	88.6%
Número de arrendatarios	282
Anclas	El Palacio de Hierro, Imagic, Cinépolis y H&M.
Renta mensual promedio	Ps. 324 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 435.2 millones
NOI	Ps. 523.6 millones
NOI Proporcional	Ps. 261.8 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Paseo Interlomas al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	86	17,129	13.52%	\$ 8,550	20.84%
2021	57	20,995	16.57%	\$ 7,452	18.16%
2022	69	16,108	12.71%	\$ 7,449	18.16%
2023	38	13,000	10.26%	\$ 5,315	12.95%
2024	13	5,759	4.55%	\$ 1,897	4.62%
+2024	15	53,550	42.26%	\$ 10,287	25.07%
Total	279	126,717	100%	\$ 41,029	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales. La ampliación del inmueble cuenta con certificación LEED Gold, referente a nivel internacional en diseño, construcción y operación de inmuebles con criterios de sostenibilidad, que resulten en edificios de alta eficiencia. Paseo Interlomas cuenta con dos plantas de tratamiento de agua residual para la reutilización del 100% del agua tratada para riego y baños.

La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo, sensores y equipos automatizados y programados para encendido y apagado de luces, aire acondicionado y equipos de bombeo para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Paseo Interlomas cuenta con un manual específico de manejo de residuos; se separan los desechos en sitio y se reciclan a través lo recolectores.

El inmueble cuenta las Aulas GICSA por México, aulas del Programa de Educación GICSA con el objetivo de fomentar la educación de calidad en México al contar con espacios y plataformas donde se ejecuten jornadas educativas y se pueda gestionar un intercambio de conocimientos para promover la mejora de la calidad de vida de las personas y el establecimiento de futuros más prometedores en las comunidades. Paseo Interlomas y su ampliación están aseguradas con una póliza todo riesgo.

La propiedad conocida como Paseo Interlomas cuenta actualmente con una hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor de HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC garantizando un crédito de fecha 11 de julio de 2011 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo) en el que este último, en su carácter de acreditante, otorgó la cantidad de Ps. 1,700 millones a un plazo al 5 de agosto del 2021, a una tasa TIIE más 200 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insulto del crédito era de Ps. 1,285.6 millones.

En caso de que llegase a actualizarse una causal de vencimiento anticipado conforme a los términos y condiciones del contrato de crédito, HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC estará en la posibilidad de iniciar un procedimiento de ejecución judicial haciendo valer la garantía hipotecaria antes referida.

La propiedad conocida como Ampliación Paseo Interlomas cuenta actualmente con una hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor de HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC garantizando un crédito de fecha 24 de febrero de 2017 el que éste último, en su carácter de acreditante, otorgó la cantidad de Ps. 920 millones a un plazo al 15 de marzo del 2024, a una tasa TIIE más 300 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto del crédito era de Ps. 875.1 millones.





Masaryk 169.

Masaryk 169 concluyó su construcción durante 2018, está localizado en el corazón de Masaryk, una de las zonas más exclusivas de México y de gran demanda de edificios para oficinas corporativas, así como una zona comercial destinada al cliente de alto nivel adquisitivo y marcas de lujo internacionales.

El complejo cuenta con un ABR total de aproximadamente 5,616 m², de los cuales 4,257 m² están destinados para oficinas y 1,359 m² están destinados a uso comercial.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Masaryk 169 al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Clasificación	Centro comercial y oficinas
Conclusión de obra	2018
ABR	5,616 m ²

La propiedad cuenta con un análisis de impacto ambiental para cumplir todos los lineamientos necesarios para la construcción y operación. La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales.

El inmueble se encuentra en proceso de certificación LEED, referente a nivel internacional en diseño, construcción y operación de inmuebles con criterios de sostenibilidad, que resulten en edificios de alta eficiencia. Se cuenta con un sistema de captación de agua pluvial y pozo de tormentas. Masaryk 169 tiene una planta de tratamiento de agua residual de tratamiento biológico aerobio para la reutilización del agua tratada para riego y baños. El inmueble cuenta con tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como mingitorios secos, llaves de lavabos por proximidad, y fluxómetro de sensor en sanitarios.

La propiedad tiene sistemas de iluminación LED de bajo consumo para reducir el uso de energía dentro del inmueble. Los materiales e insumos están certificados conforme a las NOM, NMX y nuestros proveedores están certificados para operación y construcción. El inmueble cuenta con una azotea verde y ventanales de cristales para reducir el consumo de energía y aprovechar luz natural.

Masaryk 169 contará con un Sistema BMS que supervisa y controla servicios tales como ventilación y aire acondicionado (chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. Masaryk 169 está asegurada con una póliza todo riesgo.



Portafolio en operación

Oficinas corporativas

Somos propietarios de seis edificios corporativos, de los cuales cinco forman parte de desarrollos mixtos. Estos edificios están ubicados en la Ciudad de México en las colonias Bosques de las Lomas e Interlomas, así como en Lomas de Chapultepec y Polanco, dos de las 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, un barrio icónico en el centro de la Ciudad de México.

La demanda de espacios de oficina en México está impulsada no sólo por compañías nacionales que necesitan espacio sino por un aumento en la operación de compañías extranjeras en el país. Algunos de nuestros clientes y arrendatarios en las oficinas corporativas incluyen compañías internacionales de reconocido prestigio y calidad financiera como Avon, Mercedes Benz y Unilever. Al 31 de diciembre de 2019, nuestras oficinas corporativas contaban con 23,257 m² de ABR aproximado de los cuales somos dueños al 100%, y de los cuales 22,431 m² estaban arrendados, con 22 arrendatarios y un promedio de ocupación del 96.4%.

Nuestros ingresos de oficinas corporativas derivan principalmente de los pagos de renta mensual de nuestros arrendatarios. Los arrendamientos de nuestras oficinas establecen pagos fijos. La duración típica de nuestros arrendamientos de oficinas va de los cinco a los diez años, con opciones de renovación. Nuestros arrendamientos de oficinas son comúnmente denominados en Dólares. Frecuentemente monitoreamos el mercado inmobiliario, las reducciones a las tasas de interés y el crecimiento de la economía mexicana con el fin de captar ganancias de apreciación al renovar bienes vencidos en nuestra cartera. Ver “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera— Bases de presentación de información financiera—Ingresos—Oficinas corporativas.

Durante 2019, nuestras oficinas corporativas (excluyendo Propiedades de uso mixto) generaron un NOI consolidado de Ps. 165.5 millones, mientras que para el año terminado al 31 de diciembre de 2018 generaron un NOI consolidado de Ps. 152.9 millones.

Contamos con amplia experiencia en el desarrollo de oficinas corporativas, desde el comienzo de nuestras operaciones, hemos desarrollado 15 edificios corporativos.

Nuestra estrategia principal es adquirir y operar los edificios que desarrollamos o adquirimos con el fin de crear un flujo de ingresos recurrente derivado del pago de Rentas. Sin embargo, en el pasado hemos vendido edificios para allegarnos de capital para financiar nuevos proyectos. Aunque nuestra estrategia es ser propietarios y operar los edificios que desarrollamos y adquirimos, no podemos asegurar que no venderemos edificios en el futuro.

La siguiente tabla muestra los edificios de oficinas corporativas que hemos desarrollado y cuya propiedad hemos transmitido en su totalidad a terceros:

Oficinas corporativas	Ubicación	ABR ¹	Año de inicio de operaciones	Año de traspaso
Torre Picasso	Ciudad de México	12.0	1994	1994
Corporativo Motorola	Ciudad de México	5.0	1994	1994
Torre Gamon	Ciudad de México	4.5	1998	1998
Torre Esmeralda I	Ciudad de México	22.8	1997	2000
Torre Esmeralda II	Ciudad de México	33.6	1999	2000
Torre HSBC	Ciudad de México	37.3	2005	2005
Corporativo Interlomas	Estado. de México	5.6	2001	2012
Punta Santa Fe II	Ciudad de México	9.9	2001	2012
Insurgentes 688	Ciudad de México	6.1	2002	2012
Corporativo Blas Pascal	Ciudad de México	5.3	2003	2012
Punta Santa Fe I	Ciudad de México	40.2	2005	2012
Corp. Constitución	Ciudad de México	15.7	2007	2012
Campos Elíseos	Ciudad de México	6.1	2007	2014
Reforma 156	Ciudad de México	19.3	2011	2018
Total		223.5		

¹ En miles de metros cuadrados.



Torre E III

Torre E III es una de nuestras Propiedades para uso de oficinas corporativas, se ubica en Anillo Periférico, una vía que rodea gran parte de la Ciudad de México con longitud total de cerca de 60 kilómetros. Se ubica a tan sólo unos metros del corredor Paseo de la Reforma y entre las colonias Lomas de Chapultepec y Polanco, algunas de las zonas residenciales, comerciales y de oficinas más exclusivas de la Ciudad de México. Por lo anterior, en esa zona las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel nacional. Tiene un ABR de 23,257 m². Torre E III está asegurada con una póliza todo riesgo.

Actualmente se encuentra ocupado por oficinas de clientes corporativos de probada capacidad financiera, que prestan servicios financieros, de consultoría, legales, entre otros. Al 31 de diciembre de 2019, esta propiedad tenía una ocupación de 96.4% y generó un NOI de Ps. 165.5 millones.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Torre E III al y por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Clasificación	Oficinas
Inicio de operaciones	2005
ABR	23,257 m ²
Ocupación	96.4%
Número de arrendatarios	22
Renta mensual promedio	Ps. 584 por m ²
Ingresos por arrendamientos	Ps. 157.2 millones
NOI	Ps. 165.5 millones

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Torre E III, al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran	GLA de contratos que expiran (m ²)	Porcentaje de superficie que expira	Renta anualizada que expira (Ps. en miles)	Porcentaje de renta fija de Contratos que expiran
2020	8	6,419	28.62%	\$ 3,807	29.07%
2021	3	848	3.78%	\$ 483	3.69%
2022	7	9,908	44.17%	\$ 5,765	44.03%
2023	2	2,896	12.91%	\$ 1,762	13.46%
2024	2	2,360	10.52%	\$ 1,277	9.75%
+2024	-	-	-	-	-
Total	22	22,431	100%	\$ 13,095	100%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales.

Se cuenta con un sistema de captación de agua pluvial y se utilizan tecnologías que permiten hacer uso eficiente del agua como mingitorios secos, aireadores en llaves de agua y sensores de lavabos y escusados, así como insumos de oficina amigables con el ambiente.

La propiedad tiene sistemas de iluminación de bajo consumo y sensores en los sótanos de estacionamiento, para reducir el uso de energía dentro del inmueble.

La propiedad conocida como TE III celebró un Crédito hipotecario el 18 de diciembre del 2019, con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepago del Crédito que tenía celebrado con Metropolitan Life Insurance. A Para mayor información ver sección: "Informe de créditos relevantes".



Portafolio en desarrollo y por desarrollar.

Al cierre del 2019 nuestro portafolio en desarrollo y por desarrollar estaba compuesto por 8 proyectos, mismos que estimamos que requerirían una inversión total aproximada de Ps. 18,000 millones¹, mismos que tenemos intención de realizar y completar en el futuro, cuya fecha de ejecución y terminación no podemos garantizar.

Al 31 de diciembre de 2019 contábamos con 5 proyectos en construcción, con sólidos avances de obra y comercialización, mismos que esperamos sumen 89,400 metros cuadrados de área vendible y un ABR de aproximadamente 193,477 metros cuadrados.

El resto de las propiedades del portafolio siguen su curso regular, con la ejecución de las actividades y procedimientos requeridos para el inicio de actividades de construcción. Esperamos que estos proyectos consoliden nuestro crecimiento, con un portafolio diversificado con propiedades de calidad premium en ubicaciones estratégicas, así como, niveles altos de ocupación, rentas competitivas y relaciones de largo plazo con nuestros clientes. Estimamos que continuaremos nuestro enfoque principal solamente en México para el desarrollo de nuevos proyectos.

A continuación, se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.

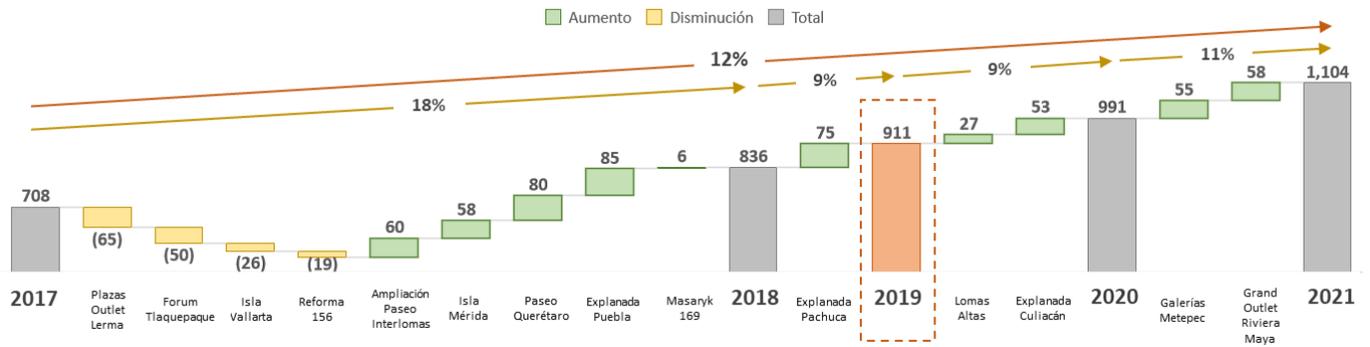
El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestros Proyectos en Desarrollo y a desarrollar:

Portafolio en construcción

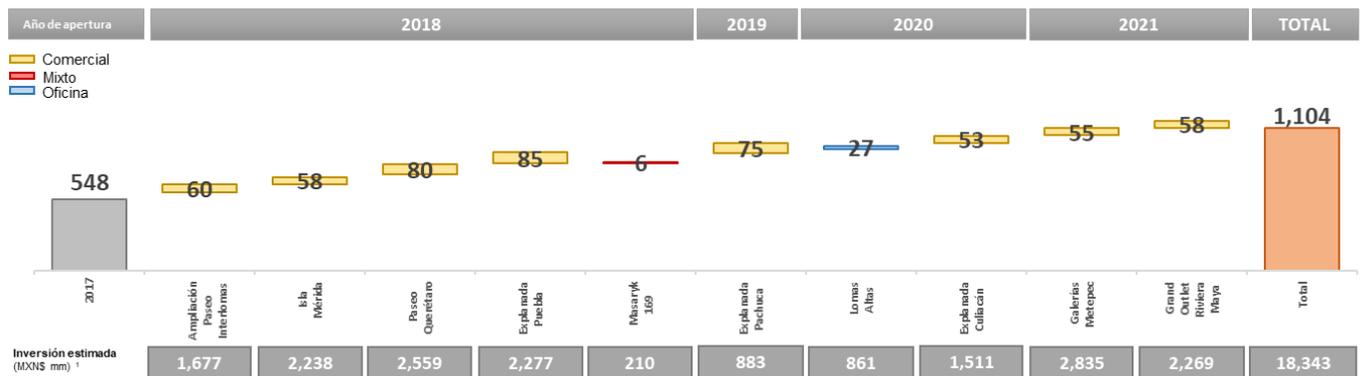


* Proyecto concluido.

Evolución esperada de nuestro ABR (miles de m²)



Contribución de nuestras Propiedades en Desarrollo a ABR (miles de m²)



*Todas las cifras consideran el 100% del total de los Proyectos en Construcción, a menos que se indique lo contrario.

¹ Cifras estimadas

La siguiente tabla presenta información de nuestros proyectos en desarrollo:

Portafolio en construcción	Estado	Inicio de construcción	Año de entrega estimada	ABR m ²	Porcentaje de participación GICSA %	ABR Proporcional m ²	% del ABR de los Proyectos en Desarrollo %	CAPEX total estimado millones de Ps. ¹	CAPEX invertido al 31 de diciembre de 2019 millones de Ps. ¹	Capex por invertir al 31 de diciembre de 2019 millones de Ps. ¹
Proyectos en desarrollo										
Uso Comercial										
Explanada Culiacán ²	Sinaloa	2018	2020	53,213	100%	53,213	19%	1,511	1,275	236
Galerías Metepec ^{2,4}	Estado de México	2017/2020	2021	55,114	100%	55,114	19%	2,835	1,709	1,126
Grand Outlet Riviera Maya ³	Quintana Roo	2019	2021	58,013	90%	52,212	21%	2,269	498	1,771
Sub total Comercial				166,340	97%	160,539	59%	6,615	3,907	2,708
Uso Oficinas										
Lomas Altas ²	Ciudad de México	2017	Concluido	27,137	100%	27,137	10%	861	836	25
Sub total Oficinas				27,137	100%	27,137	10%	861	836	25
Uso Residencial										
Cero5Cien ^{2,5}	Ciudad de México	2018	2020 / 2021	89,400	100%	89,400	32%	5,322	3,432	1,890
Sub total Residencial				89,400	100%	89,400	32%	5,322	3,432	1,890
Total Proyectos en desarrollo				282,877	98%	277,076	100%	12,799	8,176	4,623

*Cifras estimadas, sujetas a cambios.

¹ Importe incluye terreno y excluye impuestos, tales como el Impuesto al Valor Agregado, que nuestras inversiones pudieran generar.

² Terreno adquirido.

³ Terreno aportado por socios.

⁴ Terreno rentado.

⁵ Metros cuadrados corresponden a superficie vendible.

Avance de obra portafolio en construcción	Excavación y cimentación	Obra civil	Instalaciones y equipos	Acabados y fachadas	Avance de obra total
Uso Comercial					
Explanada Culiacán	100%	94%	60%	38%	82%
Galerías Metepec	90%	74%	4%	0%	48%
Grand Outlet Riviera Maya	88%	18%	2%	0%	24%
Sub total Comercial	93%	62%	22%	13%	51%
Uso Oficinas					
Lomas Altas	100%	100%	92%	84%	97%
Sub total Oficinas	100%	100%	92%	84%	97%
Uso Residencial					
Cero5Cien	69%	46%	7%	18%	31%
Sub total Residencial	69%	46%	7%	18%	31%
Total Proyectos en desarrollo	89%	66%	33%	28%	56%

La información presentada se basa en información producida y estimada por la empresa. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto de nuestros desarrollos en proceso de construcción y desarrollo. Los proyectos antes mencionados, pueden sufrir cambios o modificaciones en el proceso de desarrollo derivado de la retroalimentación de nuestros clientes así como del mercado; lo anterior, conllevaría la variación de las cifras antes mencionadas por lo que las mismas deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.

Portafolio en desarrollo

Propiedades en construcción



Lomas Altas

Lomas Altas es una de nuestras Propiedades destinadas al uso de oficinas, cuya obra inició en el primer trimestre de 2017. El complejo, gracias a su magnífica ubicación, a solamente unos pasos de las Lomas de Chapultepec, se convierte en una gran opción para la ubicación de oficinas para compañías y usuarios que desean tener presencia en dicha zona.

Lomas Altas contará con un ABR total de aproximadamente 27,137 m² ubicado sobre Avenida Constituyentes de la Ciudad de México, una de las Avenidas más largas y transitadas de la capital fácilmente accedida por la Carretera México – Toluca y Paseo de la Reforma, desde las zonas Poniente y Centro de la Ciudad de México.

Lomas Altas concluyó su fase de construcción el 3T19, el 3% pendiente corresponde a acabados, los cuales están por concluirse debido a que ya se encuentra firmado aproximadamente el 15% del espacio.

Ubicación	Álvaro Obregón, Ciudad de México
Clasificación	Oficinas
Inicio de construcción	2017
Fecha de entrega estimada	Concluido
ABR	27,137 m ²
ABR Firmado	N/A
CAPEX total estimado	Ps. 861 millones
CAPEX invertido al 31 de diciembre de 2019	Ps. 836 millones
Avance de obra al 31 de diciembre de 2019	97%

La propiedad es supervisada y auditada sobre sus operaciones y actividades analizando su impacto en aspectos ambientales. El inmueble se encuentra en proceso de certificación LEED, referente a nivel internacional en diseño, construcción y operación de inmuebles con criterios de sostenibilidad, que resulten en edificios de alta eficiencia.

Se cuenta con un sistema de captación de agua pluvial, planta de tratamiento de agua residual y pozo de tormentas. Los materiales e insumos están certificados conforme a las NOM, NMX y nuestros proveedores están certificados para operación y construcción. Lomas Altas está asegurada con una póliza de obra civil.

La propiedad conocida como Lomas Altas tiene un contrato de crédito de fecha 9 de Mayo del 2017 que hemos celebrado con el Banco del Bajío, como acreedor, cuyo monto inicial fue de Ps. 460 millones a un plazo de 7 años y a una tasa de interés de TIIE 1 mes, más un margen aplicable de 3.50%. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto de dicho crédito era de Ps. 400.7 millones.





Explanada Culiacán

Este proyecto forma parte del nuevo concepto añadido al pipeline de la empresa, *Mallertainment*, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Culiacán. Este complejo une los conceptos de oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 53,213 m². La construcción comenzó durante el primer semestre de 2018 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2020.

Al cierre del 4T19 el 54% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Forever 21, Coppel, Suburbia, True Religion, Original Penguin, Guess, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Levi's, Studio F, Adidas, Aéropostale, Stax, Arena, Funtopia, Cinemex y Promoda.

Ubicación	Culiacán, Sinaloa
Clasificación	Centro comercial
Inicio de construcción	2018
Fecha de entrega estimada	2020
ABR	53,213 m ²
ABR Firmado	54%
CAPEX total estimado	Ps. 1,511 millones
CAPEX invertido al 31 de diciembre de 2019	Ps. 1,275 millones
Avance de obra al 31 de diciembre de 2019	82%

La propiedad cuenta con un análisis de impacto ambiental para cumplir todos los lineamientos necesarios para la construcción y operación.

El inmueble cuenta con un sistema de captación de agua pluvial, planta de tratamiento de agua residual y pozo de tormentas. Explanada Culiacán contará con un sistema fotovoltaico. Los materiales e insumos están certificados conforme a las NOM, NMX y nuestros proveedores están certificados para operación y construcción. El inmueble cuenta con un manual de seguridad e higiene para la construcción. Explanada Culiacán está asegurada con una póliza de obra civil.

La propiedad conocida como Explanada Culiacán tiene un contrato de crédito de fecha 20 de octubre del 2017 que hemos celebrado con el banco Actinver S.A., cuyo monto inicial fue de Ps. 600 millones a un plazo de 7 años y a una tasa de interés de TIIE 1 mes, más un margen aplicable de 3.50%. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto de dicho crédito era de Ps. 559.5 millones.





MALLTERTAINMENT

Galerías Metepec

Galerías Metepec estará ubicado en la desarrollada zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México, uno de los municipios con mayor PIB per cápita del país y primer desarrollo de usos mixtos que incluirá firmas que se ubicarán por primera vez en ese municipio, mismas que han estado buscando un desarrollo de este tipo en donde establecerse.

El complejo está destinado al uso comercial, con un ABR total de aproximadamente de 55,114 m², sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.

Consideramos que por las características del proyecto así como la mezcla de diferentes giros y servicios harán que el proyecto se convierta rápidamente en el líder de Metepec una vez inicie operaciones. Contemplamos que la entrega del proyecto sea durante 2021.

En meses anteriores se concluyeron los trabajos de rediseño, trámites administrativos y gestiones que permitieron unificar a Paseo Metepec (GICSA), con Galerías Metepec (Liverpool), por lo que a partir del cuarto trimestre de 2019 se reanudaron los trabajos en la obra y la fecha de entrega se modificó a 2021.

Ubicación	Metepec, Estado de México
Clasificación	Centro comercial
Inicio de construcción	2017 / 2019
Fecha de entrega estimada	2021
ABR	55,114 m ²
ABR Firmado	50%
CAPEX total estimado	Ps. 2,835 millones
CAPEX invertido al 31 de diciembre de 2019	Ps. 1,709 millones
Avance de obra al 31 de diciembre de 2019	48%

La propiedad cuenta con un análisis de impacto ambiental para cumplir todos los lineamientos necesarios para la construcción y operación.

El inmueble cuenta con planta de tratamiento de agua residual. Los materiales e insumos están certificados conforme a las NOM, NMX y nuestros proveedores están certificados para operación y construcción. El inmueble cuenta con un manual de seguridad e higiene para la construcción. Galerías Metepec está asegurada con una póliza de obra civil.





Grand Outlet Riviera Maya.

Con más de 33 millones de visitantes y cerca de un millón de habitantes, la Riviera Maya es el lugar idóneo para el Grand Outlet *Mallertainment* más grande del mundo, el cual, será el destino donde las personas de todas partes del mundo podrán reunirse a disfrutar compras sin límite, comida internacional y la mejor oferta de entretenimiento.

Estará ubicado en Riviera Maya, Quintana Roo, en una zona privilegiada, la cual está a escasos pasos de la playa y del Aeropuerto Internacional de Cancún, este innovador proyecto formará parte de la nueva categoría desarrollada por GICSA, *Mallertainment*; la cual está revolucionando la industria de los centros comerciales en el país.

Este desarrollo tendrá aproximadamente 58,013 m² de ABR desarrollados por GICSA y un total de cerca de 90,000 m² considerando el desarrollo de nuestro socio de negocios aportante del terreno. Al 31 de diciembre de 2019 el 38% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Coach, Katsuya, Rapsodia, Brooks Brothers, Joes Shutz, Halston, Hugo Boss, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, BCBG, Dolce & Gabbana, Salvatore Ferragamo, True Religion, Guess, Urban Store, Levi's, Adidas, Aéropostale, Abercrombie, STK, Melting Pot, Funtopia y Contender.

Ubicación	Riviera Maya, Quintana Roo
Clasificación	Centro comercial
Inicio de construcción	2019
Fecha de entrega estimada	2021
ABR	58,013 m ²
CAPEX total estimado	Ps. 2,269 millones
CAPEX invertido al 31 de diciembre de 2019	Ps. 498 millones
Avance de obra al 31 de diciembre de 2019	24%

La propiedad cuenta con un análisis de impacto ambiental para cumplir todos los lineamientos necesarios para la construcción y operación.

El inmueble contará con una planta de tratamiento de agua residual y con un sistema fotovoltaico. Los materiales e insumos están certificados conforme a las NOM, NMX y nuestros proveedores están certificados para operación y construcción. El inmueble cuenta con un manual de seguridad e higiene para la construcción. Grand Outlet Riviera Maya está asegurada con una póliza de obra civil.





Cero5Cien

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

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias y en una ubicación privilegiada. El proyecto se desarrollará en un terreno de más de 55,000 m² de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos. Al 31 de diciembre de 2019 se tenía un avance de 53 unidades firmadas en preventa, lo que representa el 45%,

Cero5Cien es un proyecto que nació de una oportunidad de negocio que la administración considero única en su tipo. Durante 2018 nuestro Consejo de Administración aprobó desarrollar de manera indirecta e independiente el proyecto Cero5Cien, sin distraer el enfoque de nuestros negocios fundamentales en los segmentos de uso mixto, centros comerciales y de espacios para oficinas corporativas. Todo el costo de construcción se fondó con los recursos provenientes de las preventas del mismo, sin requerir inversión adicional de Gicsa.

Ubicación	Cuajimalpa, Ciudad de México
Clasificación	Residencial
Inicio de construcción	2018
Fecha de entrega estimada	2020 / 2021
Superficie vendible	89,400 m ²
Superficie firmada	45%
CAPEX total estimado	Ps. 5,322 millones
CAPEX invertido al 31 de diciembre de 2019	Ps. 3,342 millones
Avance de obra al 31 de diciembre de 2019	31%

La propiedad cuenta con un análisis de impacto ambiental para cumplir todos los lineamientos necesarios para la construcción y operación. El inmueble contará con una planta de tratamiento de agua residual. Los materiales e insumos están certificados conforme a las NOM, NMX y nuestros proveedores están certificados para operación y construcción. El inmueble cuenta con un manual de seguridad e higiene para la construcción. Cero5Cien está asegurada con una póliza de obra civil.

La propiedad conocida como Cero5Cien celebró una colocación de certificados bursátiles de Largo Plazo por un monto de aproximadamente Ps. 1,000 que generan intereses a una tasa de interés de TIIE 28 días más 2.85%. Con vencimiento al 02 de Abril de 2021.



Naves industriales

Al 31 de diciembre de 2019, no éramos propietarios de naves industriales. Desde el comienzo de nuestras operaciones, hemos desarrollado más de siete naves industriales en el Estado de México y en otras zonas industriales importantes las cual han sido traspasadas a terceros.

En el pasado, hemos desarrollado y operado naves industriales en el área metropolitana de la Ciudad de México, principalmente a través de coinversiones con inversionistas mexicanos clave y otros participantes del sector inmobiliario mexicano.

Nuestra estrategia principal es adquirir y operar los edificios que desarrollamos o adquirimos con el fin de crear un flujo de ingresos recurrente derivado del pago de Rentas. Sin embargo, en el pasado hemos vendido edificios para allegarnos de capital para financiar nuevos proyectos. Aunque nuestra estrategia es ser propietarios y operar los edificios que desarrollamos y adquirimos, no podemos asegurar que no venderemos edificios en el futuro.

Contamos con amplia experiencia en el desarrollo de naves industriales. La siguiente tabla muestra los edificios de naves industriales que hemos desarrollado y cuya propiedad hemos transmitido en su totalidad a terceros:

Naves industriales	Ubicación	ABR ¹	Año de inicio de operaciones	Año de traspaso
Cabi Baz	Estado de México	53.5	2013	2012
Tlalnepantla	Estado de México	40.0	2001	2003
Tultitlan I	Estado de México	144.1	2002	2012
Tultitlan II	Estado de México	62.1	2004	2012
Tultipark I	Estado de México	190.0	2004	2013
Lago de Guadalupe	Estado de México	90.6	2006	2013
La Purísima	Estado de México	193.1	2013	2013
San Martín Obispo I	Estado de México	158.8	2013	2013
San Martín Obispo II	Estado de México	222.2	2013	2013
Tultipark II	Estado de México	131.0	2013	2013
Total		1,285.2		

¹ En miles de metros cuadrados.

Hoteles y resorts

A partir del 2007, y hasta 2012, incursionamos en el negocio de hoteles y resorts a través de una coinversión con Grupo GDI, un desarrollador de hoteles mexicano líder para desarrollar hoteles de distintas categorías en México, siendo Grupo Posadas el operador. Actualmente tenemos una participación del 50% en el hotel Aqua Bosques con un total de 135 habitaciones, conforme se describe en esta sección “Propiedades estabilizadas – Desarrollos Mixtos”.

Nuestros ingresos derivan de las operaciones de hoteles y resorts, que incluyen principalmente cargos por habitaciones y servicios, servicio de spa y renta de salones de fiestas. Dado que somos propietarios del 50% del hotel Aqua Bosques y no los operamos, registramos únicamente la utilidad neta de este hotel conforme al método de participación.

La siguiente tabla muestra los hoteles y resorts que hemos desarrollado y cuya propiedad hemos transmitido en su totalidad:

Hoteles	Operador	Número de Habitaciones	Año de traspaso
Fiesta Inn Culiacán	Grupo Posadas	142	2012
Fiesta Inn Durango	Grupo Posadas	138	2012
Fiesta Inn Tepic	Grupo Posadas	139	2012
One Acapulco	Grupo Posadas	126	2012
One Aguascalientes	Grupo Posadas	126	2012
One Culiacán	Grupo Posadas	119	2012
One Coahuila	Grupo Posadas	126	2012
One Monterrey	Grupo Posadas	126	2012
One Toluca	Grupo Posadas	126	2012
Total		1,168	

Nuestros servicios

Nuestras sociedades de servicios inmobiliarios

Prestamos servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación, y de comercialización de espacios en arrendamiento. Los servicios son prestados tanto a empresas dentro de nuestro grupo como a nuestros clientes.

A partir de agosto de 2012, comenzamos a prestar servicios inmobiliarios a ciertas Propiedades de la cartera inmobiliaria de Fibra Uno. Anteriormente, estos servicios mayormente se prestaban a Propiedades dentro de nuestra cartera. El 31 de marzo de 2015, esta división de negocio fue integrada a Grupo GICSA como parte de la Reestructura Corporativa, con lo que hemos logrado capitalizar nuestra capacidad de ofrecer servicios inmobiliarios no sólo a nuestras Propiedades sino también a las de terceros.

Esta división de negocio la operamos a través de cuatro subsidiarias de servicio:

Desarrolladora 2054. A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de generación de nuevos negocios, diseño de nuevos proyectos e innovación y adecuación de la mezcla de arrendatarios continua en nuestras Propiedades en operación y de terceros. Al 31 de diciembre de 2019 prestamos servicios a 28 proyectos, de los cuales 24 son proyectos propios divididos en 16 proyectos en operación y 8 proyectos en Pipeline y el resto son de terceros.

Luxe. A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de administración, operación y mantenimiento de inmuebles. Luxe se destaca por sus excelentes herramientas administrativas, protocolos de operación, rutinas de mantenimiento y alianzas estratégicas con prestadores de servicios que generan plusvalía e incrementan el valor de los inmuebles que operamos. Al 31 de diciembre de 2019, prestamos servicios a aproximadamente 2,038 clientes ubicados en 19 proyectos, de los cuales 16 corresponden a nuestras Propiedades en operación, y el resto a terceros, con un ABR total de 977,012 m² y niveles de ocupación promedio superiores al 90%.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2019, Luxe prestaba servicios a los siguientes proyectos:

Proyecto	Número		ABR (m ²)		% de ocupación		Número de Contratos de Arrendamiento	
	Dic 18	Dic 19	Dic 18	Dic 19	Dic 18	Dic 19	Dic 18	Dic 19
Centros comerciales	18	10	765,207	559,637	88%	89%	2,320	1,356
Oficinas corporativas	9	4	162,802	89,562	89%	96%	180	99
Naves industriales	3	-	259,624	-	93%	-	86	-
Mixtos	6	5	255,725	327,812	94%	92%	789	583
Total	36	19	1,443,359	977,012	90%	91%	3,375	2,038

Parte de nuestra intención es incrementar el número de proyectos de terceros a los que prestamos servicios especializados, sin dejar de atender nuestros proyectos propios, continuamente buscamos oportunidades para prestar nuestros servicios especializados a terceros e incluso contamos ya con algunos entendimientos preliminares con terceros y socios minoritarios a nivel proyecto en proceso de concretizarse.

Chac-Mool. A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de construcción de nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación. Al 31 de diciembre del 2019 la cartera de clientes de Chac-mool consistió en aproximadamente 11 proyectos en servicio de desarrollo y renovación. Durante 2019 construimos aproximadamente 241,093 metros cuadrados de construcción total (10 Proyectos en

Desarrollo propios y 1 de terceros); de los cuales 182,536 metros cuadrados corresponden a centros comerciales propios, 1,350 metros cuadrados de oficinas corporativas y 52,622 metros cuadrados de residencial. Mientras que durante 2018 construimos aproximadamente 158,591 metros cuadrados de construcción total en 9 proyectos (8 propios y 1 de terceros). Nuestros honorarios por estos servicios administración y ejecución de obra, en promedio, oscilan entre el 7.5% y el 15% del monto de la obra ejecutada.

Mobilia. A través de esta subsidiaria, prestamos servicios de comercialización de espacios en arrendamiento, optimizando la mezcla de giros y atrayendo a los mejores clientes para cada desarrollo. Contamos con un equipo de agentes inmobiliarios o “brokers” internos y exclusivos altamente especializados en centros comerciales, así como alianzas estratégicas con “brokers” institucionales tales como Cushman & Wakefield y CBRE para nuestros edificios de oficinas corporativas. Al 31 de diciembre de 2019, prestamos servicios a aproximadamente 23 proyectos (incluyendo propiedades en operación, construcción y desarrollo), con un ABR total aproximado de 1.2 millones de m² equivalentes a aproximadamente 3,000 locales arrendables.

El siguiente mapa indica las ubicaciones de los proyectos donde prestábamos servicios al 31 de diciembre de 2019:

Propiedades a las que prestamos servicios



* Vencimiento de contrato en 2020.

Nuestros servicios

Proceso de adquisición de inmuebles y terrenos

Contamos con un equipo especializado que busca oportunidades para todos nuestros segmentos de negocio. Una de las ventajas de contar con un equipo integrado a cargo de la adquisición de terrenos es la capacidad de explorar oportunidades para los diferentes segmentos, generando un mejor uso de las tierras disponibles, y haciendo más expedito el proceso para la toma de decisiones y la preparación de la documentación necesaria para cerrar los tratos.

Como parte del trabajo de nuestro equipo, el proceso de compra de terrenos está dividido en las siguientes etapas:

Estudio de viabilidad: Gracias a nuestra extensa base de clientes, socios comerciales o aliados estratégicos, podemos identificar áreas de oportunidad en distintos sectores, ya sea a solicitud de dichos aliados o por demanda de producto en esos sectores, siendo ese el primer paso para determinar la ubicación apropiada y pasar así a la selección final del sitio y a los estudios correspondientes que nos confirman una acertada elección. De esta manera nuestros proyectos nacen ya anclados, influyendo en el éxito del desarrollo. Además, tenemos un equipo a cargo de llevar a cabo un estudio de factibilidad a efecto de determinar si el terreno está ubicado en un área apropiada para el proyecto propuesto. Dicho estudio analiza para cada ubicación, entre otros factores: población, nivel socioeconómico, nivel de consumo, crecimiento de población, competencia actual y sus ventas, vías de comunicación, medios de transporte público e infraestructura de servicios.

Auditoría: Análisis de aspectos legales, ambientales y otros aspectos, de conformidad con el uso propuesto del terreno, que es responsabilidad de un administrador legal especializado, así como de firmas de abogados en esta etapa es particularmente importante el análisis de la viabilidad para la obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios; y

Comité: Una vez recabada la información descrita anteriormente, nuestro comité (compuesto de nuestro director general, los vicepresidentes ejecutivos y los administradores de las áreas de negocio) analiza la viabilidad del proyecto.

Creemos que tenemos gran capacidad para analizar y procesar documentos e información, y suficiente experiencia en cuanto a proyectos de construcción complejos en sitios que requieren negociaciones más sofisticadas. Consideramos que esta habilidad es una ventaja competitiva sobre nuestros competidores. Tenemos la capacidad de tomar decisiones sanas de manera expedita y tenemos el “know how” preciso y el personal calificado para cumplir con requerimientos regulatorios relacionados con nuestro negocio inmobiliario.

Diseño y construcción

Dependemos de contratistas externos para la procuración, construcción, ingeniería y diseño de nuestros proyectos. Nuestra política es buscar proveedores de bienes y servicios que sean capaces de cumplir con nuestros altos estándares y requerimientos de entrega. Nuestros proveedores incluyen compañías con reconocida experiencia en México y en el extranjero.

Contamos con un comité responsable en la contratación de firmas de arquitectos y diseñadores y de elegir entre las propuestas de arquitectura y diseño para nuestros proyectos.

Nuestro departamento encargado de administrar los contratos de construcción e ingeniería de nuestros proyectos está conformado de un equipo talentoso de profesionales con amplia experiencia en construcción civil y es responsable de monitorear sistemáticamente la construcción de proyectos desarrollados por nuestras subsidiarias, definiendo estándares y asegurando la alta calidad de nuestros desarrollos. Sus servicios también incluyen trabajo de construcción preliminar, la selección de nuestros

proveedores, supervisión de la terminación de construcción y la evaluación de la terminación de proyectos y el cumplimiento de metas y objetivos.

Adoptamos reglas similares para la supervisión de todos los desarrollos y ejercemos control de calidad en relación con los bienes y servicios proporcionados a nosotros por nuestras subsidiarias.

Nuestros servicios

Comercialización y ventas

General. Contamos con un equipo de comercialización en cada unidad de negocio que trabaja con consultores especializados en productos y posicionados para formular estrategias globales para el producto. El objeto del comité es desarrollar un producto que atienda las preferencias de un posible cliente, tome decisiones respecto a un segmento en particular y los medios más eficientes para llegar a él, enfatizar los puntos fuertes del producto y seleccionar las campañas en medios y de comunicación y los conceptos de comercialización y ventas más efectivos.

Nuestra estrategia de comercialización incluye la creación de un plan individualizado de comercialización y ventas que es apropiado para las características específicas de cada proyecto y el tipo de consumidor. Este plan de comercialización y ventas es revisado trimestralmente para ajustarlos a las nuevas tendencias en cada segmento de negocios y es aprobado cada año como parte del plan de negocios anual.

Centros comerciales. Contamos con un equipo experimentado y dedicado, encargado de asegurarse de que contemos con lo que creemos es la mezcla ideal de tiendas de cada centro comercial. El equipo se enfoca también en negociar y firmar contratos de arrendamiento y en mantener nuestras relaciones con arrendatarios. Para cada centro comercial formulamos estrategias individualizadas de comercialización y ventas combinadas con nuestro conocimiento de las expectativas de los arrendatarios y el perfil de los clientes. Nuestro éxito en desarrollar óptimas mezclas de tiendas y estrategias de comercialización y ventas en nuestros centros comerciales se ve reflejado en su alto nivel de ocupación, y en el hecho de que las cadenas de tiendas, y las tiendas locales han mostrado interés en participar en nuestros nuevos desarrollos.

Determinamos el tipo de centro comercial que vamos a desarrollar después de haber realizado análisis demográficos y de mercado, y de contratar a consultores que nos ayudan a optimizar la mezcla de inquilinos y desarrollar una estrategia de comercialización a la medida del nuevo proyecto. Es entonces cuando hacemos invitaciones directas a las tiendas que consideramos que podrían estar interesadas en un mercado y producto específico. Creemos que nuestra cartera de centros comerciales nos hace una opción atractiva para tiendas que buscan puntos de venta múltiples a nivel nacional. Como resultado, las tiendas frecuentemente nos buscan para estas oportunidades, y en algunos casos las tiendas Ancla nos han invitado a desarrollar un centro comercial en un lugar específico.

Asimismo, comercializamos nuestros productos dirigidos a posibles compradores y visitantes del centro comercial. Hacemos comercialización directa en sitio a través de espectaculares y cabinas de información, así como campañas teaser, eventos groundbreaking, eventos de apertura y promociones de temporada.

Oficinas corporativas y naves industriales. Los esfuerzos de comercialización y ventas para estos dos segmentos de negocio varían dependiendo de cómo surge la oportunidad de desarrollo. En el caso de desarrollos inmobiliarios a la medida, se hacen arreglos con los arrendatarios ancla al inicio del proyecto para determinar los términos del arrendamiento, y por tanto no son necesarios los esfuerzos de comercialización y ventas. En desarrollos más típicos, celebramos contratos con corredores inmobiliarios que hacen la comercialización y absorben los costos relacionados como parte de sus servicios. En el segmento de oficinas corporativas, generalmente trabajamos con Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis, Jones Lang La Salle y Colliers, que son los corredores de elección en este segmento.

La comercialización también se realiza a través de desplegados corporativos de nuestros desarrollos de oficinas y naves industriales en revistas especializadas y otros medios. Asimismo, realizamos comercialización en sitio y organizamos eventos para presentar nuestros proyectos a corredores institucionales y líderes de opinión en el campo de que se trate.

Coinversiones y alianzas estratégicas. Tenemos coinversiones o alianzas estratégicas con socios que nos han brindado acceso a oportunidades, *know-how* operativo, posicionamiento de marca o quienes de otra forma les dan valor agregado a nuestros proyectos ya sea desde una perspectiva de producto o una perspectiva financiera. Por ejemplo, hemos hecho equipo con tiendas Ancla como Liverpool, Palacio de Hierro, Sanborns, Sears, Cinépolis, Cinemex, Best Buy, Grupo Inditex, Grupo Alsea, y Grupo AXO para desarrollar conjuntamente centros comerciales. Tenemos alianzas estratégicas con los líderes en la industria hotelera y desarrolladores residenciales para desarrollar complejos de uso mixto con hoteles, unidades residenciales dentro de nuestros centros comerciales, donde tomamos ventaja de sus marcas para optimizar las ventas de nuestros locatarios y aumentar el tráfico en los centros comerciales.

Materia prima y proveedores

La industria inmobiliaria depende en gran medida de los proveedores de materia prima de construcción, como el concreto y el acero. Los aumentos en el precio de mercado de estos materiales podrían afectar negativamente nuestro margen de ganancia ya que estos aumentos pueden no ser trasladados exitosamente a nuestros clientes. Sin embargo, gracias a la poca elasticidad del precio de la demanda de algunos de nuestros productos, nuestros convenios de precio máximo fijo garantizado con los contratistas y nuestra capacidad de lograr economías de escala significativas en la compra de materia prima, somos capaces de mitigar este riesgo sustancialmente.

Tenemos una buena relación con nuestros proveedores. Seguimos reglas estrictas con respecto a la elección de nuestros proveedores, relacionadas no sólo con la calidad y precio de sus productos, sino también con su reputación y situación financiera. Asimismo, tenemos lineamientos rígidos de control de calidad para asegurar que los materiales cumplan con especificaciones antes de usarlos o instalarlos, lo que reduce nuestros costos de garantías.

Nuestros contratos de construcción nos aseguran protección para el caso de aumentos en los precios de materia prima usada en nuestros desarrollos al establecer un precio fijo máximo garantizado. Aunque los contratistas son responsables de la compra de estos materiales necesarios para la construcción, donde podemos obtener un mejor precio de compra para un determinado material, podemos ejercer el derecho a comprar la materia prima nosotros mismos y entonces reducir el costo contractual. Dado que generalmente desarrollamos proyectos de gran escala, usamos técnicas de construcción estandarizadas y mantenemos buenas relaciones con nuestros proveedores, tenemos la capacidad de lograr economías de escala significativas en la compra de materia prima, lo que nos permite celebrar contratos de compraventa con proveedores en términos favorables.

Nuestros principales proveedores para los ejercicios 2017, 2018 y 2019 fueron Cemex y Apasco para concreto, Aceros Corey, Mexlam, Cemex y Promotora de Resistencia para acero reforzado, Corey para estructuras metálicas, Postensa para estructuras postensadas y de concreto, y Vetro Galo para cancelerías de vidrio y aluminio y Cyvsa para calefacción y aire acondicionado.

Otros tipos de servicio que son fundamentales para el éxito de un desarrollo inmobiliario son los servicios de arquitectos, diseñadores, constructores, agentes, paisajistas, decoradores y asesores, que contribuyen al desarrollo de proyectos y productos que nos ayudan a satisfacer las demandas del mercado.

La siguiente tabla muestra las compañías elegidas de arquitectura, construcción, diseño y publicidad que contratamos para el desarrollo de nuestras Propiedades estabilizadas y Proyectos en Desarrollo:

Proveedor	Proyecto	Ubicación del Proyecto
Construcción - Estructura, Obra Civil, Terracerías		
ISVA	Explanada Pachuca	Pachuca
FELD	Plaza Zentro	CDMX
GC Geoconstrucción	Lomas Altas, Grand Outlet Riviera Maya	Varios
POSTENSA	Galerías Metepec, Grand Outlet Riviera Maya	Varios
COREY	Explanada Culiacán, Cero5Cien	Varios
Humaya	Explanada Culiacán	Culiacán
PM Constructores Poblanos	Explanada Pachuca	Pachuca
OLP	Galerías Metepec, Grand Outlet Riviera Maya	Varios
CCE	Grand Outlet Riviera Maya, Cero5cien	Varios
Mabasa	Explanada Culiacán	Culiacán
Metal International Technology	Explanada Pachuca	Pachuca
Jasaco	Explanada Pachuca	Pachuca
SCA	Explanada Pachuca, Lomas Alas	Varios
Construcciones Especializados en Acero y Aluminio	Explanada Pachuca, Lomas Altas, Explanada Culiacán	Varios
INCOMOSA	Grand Outlet Riviera Maya	Riviera Maya
Construcción - Instalaciones en General		
MC Ingenieros	Explanada Puebla, Explanada Pachuca, Lomas Altas	Varios
CYVSA	Explanada Pachuca, Explanada Culiacán, Lomas Altas	Varios
INSECOM	Explanada Pachuca, Explanada Culiacán, Lomas Altas	Varios
Schindler	Explanada Pachuca	Pachuca
Otis Elevadores	Lomas Altas	CDMX
Odis	Explanada Pachuca	Pachuca
PICCE	Explanada Pachuca, Explanada Culiacán, Lomas Altas	Varios
FJM	Explanada Culiacán	Culiacán
AMESA	Lomas Altas	CDMX
ILSA Instalaciones	Explanada Culiacán	Culiacán
Construcción - Acabados		
Decoraciones Maravilla	Explanada Pachuca	Pachuca
Grupo Industrial de Diseño	Explanada Pachuca, Explanada Culiacán	Varios
Mármoles Alanis	Explanada Pachuca	Pachuca
Nexo Arquitectura	Explanada Pachuca	Pachuca
Carlos Lorences	Explanada Pachuca, Explanada Culiacán	Varios
Arkidis	Lomas Altas	CDMX
Vetro Galo	Explanada Pachuca, Lomas Altas, Explanada Culiacán	Varios
Core Marfil	Lomas Altas	CDMX
A+J Acabados	Lomas Altas	CDMX

Comportamiento cíclico y estacional

Nuestras propiedades con espacio comercial podrían experimentar variaciones estacionales. Tradicionalmente, durante el año, los meses de mayo, junio, noviembre y diciembre son en los que nuestros arrendatarios tienen mayor volumen de ventas por la celebración del Día de las Madres, Día del Padre, el “Buen Fin” (un fin de semana a finales de noviembre en los que diversos establecimientos comerciales otorgan descuentos para fomentar el consumo en México) y por las festividades de fin de año. Por el contrario, normalmente nuestros arrendatarios experimentan una disminución en ventas durante el verano en los meses de julio y agosto. Nuestros ingresos por rentas variables aumentan o disminuyen con base en esta estacionalidad, reflejando el mayor o menor volumen de ventas de estos arrendatarios.

Efectos del cambio climático

Nuestra exposición a riesgos derivados de desastres naturales, disturbios sociales o problemas económicos locales que afectan regiones específicas está relativamente diversificada, salvo por el caso

de la zona metropolitana del Valle de México que representa el 49% de nuestro ABR total, al 31 de diciembre de 2019.

Estamos expuestos a riesgos operativos y/o económicos, derivados del cambio climático y fenómenos naturales; tales como lluvias excesivas, huracanes, ciclones, sismos, actividad volcánica, tsunamis, entre otros.

Por esto, se cuenta con diversas estrategias de mitigación, las cuales se basan en lo siguiente:

1. Todas nuestras propiedades están aseguradas con pólizas contra todo riesgo incluyendo fenómenos hidrometeorológicos, terremotos y/o erupción volcánica.

2. En las propiedades que se encuentran en zonas de alta incidencia sísmica, tenemos implementados sistemas de seguridad que incluyen alertamiento sísmico, atención a emergencias y protocolos de respuesta para reaccionar frente a diversas situaciones de riesgo, además incluimos técnicos en urgencias médicas certificados en los inmuebles y contamos con una radio base con la frecuencia de la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la CDMX, siendo más rápida y eficaz la atención de los servicios de emergencia.

II. Canales de distribución

Para mayor información sobre nuestros canales de distribución favor de referirse a la sección “Descripción del Negocio- i) Actividad Principal – Nuestra Cartera” del presente Reporte Anual.

III. Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Somos propietarios de todas las marcas y nombres comerciales que usamos en nuestro negocio, cuentan con gran presencia y reconocimiento entre el público, sumando valor a nuestra fuerza de venta y el estándar de calidad que es de alto reconocimiento en nuestro sector, las mismas se encuentran debidamente registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI). Nuestras principales marcas son GICSA, La Isla, Fórum, Paseo, Explanada, Mallertainment y Cero5Cien. Registramos y mantenemos vigentes dichas marcas, así como los diseños correspondientes, en diversas clases de servicios relacionados con nuestras actividades.

También somos titulares de los derechos relacionados con nuestros sistemas internos de software o tenemos contratos de licencia vigentes para los mismos, tales como SAP, Success Factors, Cisco, Microsoft, Sitefinity y AutoCAD.

Durante 2019 se invirtió en la implementación de sistemas para eficientar y renovar nuestros procesos internos y de cumplimiento. Realizamos la implementación de SAP S4HANA (core financiero, logístico y de control de proyectos), Success Factors (procesos de evaluación de desempeño y medición de objetivos).

Se reforzaron nuestros sistemas de Seguridad Informática y robustecimos nuestros servicios de infraestructura llevando nuestro ERP SAP a la nube.

Nuestra área de Innovación y Desarrollo de Software desarrollo portales de clientes y proveedores para agilizar el envío y recepción de información con nuestras áreas administrativas así como agilidad en nuestros procesos fiscales, también desarrollamos la Plataforma de Lealtad con nuestros clientes como habilitador tecnológico en campañas de Marketing y Experiencias. Además, realizamos tableros de control de información para la toma de decisiones en las áreas de Operaciones, Comercial y Experiencias.

En cuanto a seguridad, durante el último trimestre del 2019 comenzamos con el diseño del proyecto “SONOS” que consiste en sonorizar en todo el inmueble el audio de alerta sísmica autorizado por el gobierno de la CDMX con el fin de reducir el riesgo que conlleva un posible sismo de magnitud considerable. En el área de Seguridad Electrónica, se está diseñando un proyecto para la implementación de un sistema de reconocimiento facial, detección de objetos y reconocimiento de placas en algunos de nuestros inmuebles insignia, mismos que se integrarán a protocolos específicos de reacción de la estructura operativa de seguridad para minimizar las vulnerabilidades y aumentar la seguridad de nuestros visitantes, socios e inquilinos.

Todos nuestros activos se encuentran consolidados salvo por el caso de la entidad titular de la propiedad conocida como Fórum Coatzacoalcos (en la cual tenemos un negocio conjunto), la cual no representa más del 4% de nuestros activos.

Nuestros principales proveedores para los ejercicios 2017, 2018 y 2019 fueron Cemex y Apasco para concreto, Aceros Corey, Mexlam, Cemex y Promotora de Resistencia para acero reforzado, Corey para estructuras metálicas, Postensa para estructuras postensadas y de concreto, y Vetro Galo para cancelerías de vidrio y aluminio y Cyvsa para calefacción y aire acondicionado.

Salvo por lo descrito en el presente Reporte Anual no hemos celebrado contratos fuera del curso ordinario de nuestro negocio durante los últimos tres ejercicios sociales.

IV. Principales clientes

Arrendatarios

Tenemos una base de arrendatarios amplia y diversificada. Contamos con arrendatarios de reconocido prestigio y capacidad financiera, que incluyen importantes tiendas Ancla como:

- (i) El Palacio de Hierro, Liverpool, Sears, Cinépolis, Grupo Inditex, Grupo Axo y Aalsea, entre otras.
- (ii) Marcas prestigiadas como Zara, Best Buy, Calvin Klein, Starbucks, Forever 21.
- (iii) Importantes clientes corporativos de probada capacidad financiera para nuestras oficinas.

Al 31 de diciembre de 2019 ningún arrendatario representaba más de 3.3% de nuestros ingresos por renta fija, adicionalmente, tenemos la intención de continuar diversificando nuestra base de arrendatarios.

Consideramos que la diversificación por industria de nuestros arrendatarios nos protege de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de nuestros clientes nos permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

La siguiente tabla menciona a nuestros principales clientes al 31 de diciembre de 2019:

Clientes	Sector	% Total de renta fija mensual
Grupo Inditex	Moda	3.3%
Daimler	Automotriz	2.5%
El Palacio de Hierro	Departamental	1.8%
Grupo Axo	Moda	1.8%
Cinemex	Entretenimiento	1.8%
Chubb	Seguros	1.7%
Unifin	Finanzas	1.6%
Avon	Belleza	1.4%
Procter & Gamble	Bienes de consumo	1.2%
Bas Solutions	Tecnología	1.0%
Total		18.1%

Nuestra exposición a riesgos derivados de desastres naturales, disturbios sociales o problemas económicos locales que afectan regiones específicas está relativamente diversificada, salvo por el caso

de la zona metropolitana del Valle de México que representa el 49% de nuestro ABR total, al 31 de diciembre de 2019.

Beneficiarios de servicios

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros ingresos por servicios de construcción, desarrollo y comercialización es representaron un incremento de 3.36% de nuestros ingresos totales en 2019. Tenemos la intención de continuar diversificando nuestra base de proyectos a quienes prestamos servicios especializados de valor agregado.

V. Legislación aplicable y situación tributaria

Nuestra operación y negocios están sujetos a diversas leyes y reglamentos, así como a autorizaciones, concesiones y permisos gubernamentales. Asimismo, dada la naturaleza de nuestro negocio, a fin de evitar exposición a posibles responsabilidades derivadas de las operaciones que se llevan a cabo en nuestras Propiedades, también debemos asegurarnos de que el negocio de nuestros arrendatarios se sujete a las disposiciones legales aplicables, y cumpla con los requisitos legales por lo que se refiere a concesiones, permisos y autorizaciones relacionadas aplicables al negocio que desarrollen en nuestras Propiedades.

Las operaciones de nuestra Sociedad y sus subsidiarias se regulan principalmente por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores y por las disposiciones que de ellas se derivan, en tanto que la propiedad de bienes inmuebles se rige por la Constitución Mexicana, los códigos civiles estatales y diversas leyes y reglamentos que contemplan el marco legal necesario a la propiedad, uso, explotación y transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en México, incluyendo aquellos en materia ambiental y su preservación. Adicionalmente, en virtud de que participamos en la construcción, diseño y desarrollo de Propiedades, nuestras operaciones de construcción, así como nuestros edificios, están sujetas a ciertos reglamentos en materia de uso de suelo, medio ambiente, construcción, entre otros. Asimismo, también estamos sujetos a las disposiciones legales relativas a las operaciones que se desarrollan en nuestras Propiedades.

Arrendamientos

Nuestros contratos de arrendamiento en su gran mayoría se rigen por el Código Civil aplicable para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) independientemente de la entidad federativa en que esté ubicada la propiedad de que se trate; sin embargo, algunos arrendamientos se rigen por el Código Civil del Estado en que se encuentran, por así señalarlo dichos Códigos.

El Código Civil aplicable para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) establece diversas obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como los derechos de cada uno y sus respectivas responsabilidades al amparo de cualquier contrato de arrendamiento. Ahora bien, en algunos estados, el Código Civil que pudiera ser aplicable establece limitaciones al plazo de nuestros contratos de arrendamiento, y nos impone la obligación de otorgar a nuestros arrendatarios el derecho de preferencia en caso de que tomemos la decisión de vender a un tercero la propiedad materia del arrendamiento, sin embargo en nuestros contratos de arrendamiento se establece la renuncia expresamente a este derecho.

Reglamentos locales y municipales

La mayoría de nuestros proyectos de construcción y desarrollo requieren de la obtención de diversas autorizaciones y permisos locales y municipales. Por lo general, cada proyecto debe ser evaluado por su impacto ambiental, así como por sus condiciones generales, antes de que un permiso de uso de suelo sea emitido.

En determinados proyectos, que tienen una demanda mayor a la demanda promedio de agua o electricidad, se podría requerir obtener un compromiso adicional por parte de la Comisión Federal de Electricidad, y concesiones de la Comisión Nacional del Agua, respectivamente. Otros permisos y

autorizaciones necesarias para la construcción y desarrollo de nuestros edificios incluyen los permisos de construcción y permisos para la disposición final de materiales de construcción, que tramitan los contratistas que contratamos para el desarrollo de nuestros proyectos.

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la ley incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, nuestras Operaciones están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como un conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal. Además, los Gobiernos Estatales Mexicanos pueden emitir Leyes y Reglamentos Ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas Autoridades Federales y locales tienen las facultades para entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las Leyes Ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de nosotros en relación con asuntos ambientales. Consideramos que nuestras operaciones cumplen en todos los aspectos importantes, con la Legislación Aplicable.

Expropiación

Nuestras Propiedades no han sido expropiadas. Sin embargo, la Ley de Expropiación establece que el Gobierno tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente todos o parte de los terrenos o inmuebles dentro del territorio mexicano. La expropiación puede llevarse a cabo por razones de interés público o seguridad nacional. En caso de expropiación, debe pagarse una indemnización al propietario. Si existe un desacuerdo en relación al monto pagadero como indemnización, se podrá solicitar a la autoridad judicial la determinación de la misma. No existe claridad en relación al momento en que la indemnización deberá ser pagada por la expropiación de cualquier de nuestras Propiedades ni respecto del monto de los pagos que recibiríamos en el caso de expropiación.

Impuesto Predial

La propiedad de bienes inmuebles está sujeta al pago del impuesto predial. Dicho impuesto se impone a nivel local y puede variar de un estado a otro. Generalmente, se calcula conforme a una tarifa o porcentaje anual aplicado al valor catastral de la propiedad, de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes del estado correspondiente. Tenemos que pagar el impuesto predial sobre todas nuestras Propiedades.

Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

La transmisión de bienes inmuebles en México está sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles. Los impuestos sobre adquisición de inmuebles en México son locales (estatales o municipales) y generalmente son recaudados por las autoridades municipales, a tasas que varían de un estado a otro (e incluso entre municipios), pero que normalmente oscilan entre el 0.0% y el 5.0% del valor total de la propiedad.

Impuesto Sobre la Renta

Estamos sujetos al pago del impuesto sobre la renta sobre las utilidades derivadas de la venta de cualquier propiedad que nos pertenece. A fin de determinar la base impositiva, el precio de venta se deducirá de la inversión original ajustada de conformidad con un procedimiento señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Impuesto al Valor Agregado

En general, los beneficiarios de nuestros servicios están sujetos al pago del impuesto al valor agregado, el cual somos responsables de retener y enterar a las autoridades fiscales mexicanas. La tasa general en México al 31 de diciembre de 2019 es de 16%.

VI. Recursos humanos

Colaboradores

Consideramos que la participación activa de todos nuestros colaboradores es un factor que contribuye a nuestro éxito como organización. Nos esforzamos por mantener una organización que recompensa a los colaboradores calificados, comprometidos y competitivos y les ofrece la oportunidad de crecimiento y desarrollo profesional. Por ejemplo, ofrecemos oportunidades de rotaciones de puesto, así como oportunidades de desarrollo de conocimientos y habilidades para diversos puestos de trabajo, entre otras cosas. Enfatizamos los valores de honestidad, compromiso, respeto y eficiencia en nuestros colaboradores y los evaluamos con base en dichos valores.

Al 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019, teníamos 1,166, 1,477 y 1,075 empleados, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019, 96.7%, 96.8% y 96.1% de nuestros empleados eran empleados sindicalizados, respectivamente. La siguiente tabla muestra el número de empleados por segmento de negocios, para cada uno de los años indicados.

Segmento	Al 31 de diciembre de					
	2017		2018		2019	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Centros comerciales	431	37%	551	37%	276	26%
Oficinas corporativas	136	12%	94	6%	84	8%
Usos mixtos	142	12%	149	10%	109	10%
Naves industriales	31	3%	28	2%	-	-
Entretenimiento	-	-	210	14%	211	20%
Servicios	426	37%	445	30%	395	37%
Total	1,166	100%	1,477	100%	1,075	100%

Subcontratamos a terceros para toda la construcción, ingeniería y trabajos relacionados de nuestros proyectos. La administración y el mantenimiento de nuestros edificios lo hacemos internamente.

Relación con los Sindicatos

Nuestros colaboradores sindicalizados están afiliados al Sindicato Autónomo de Trabajadores y Empleados del Comercio General, Industria Gastronómica, Cantinas, Bares, Restaurantes, Similares y Conexos del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Como es usual en México, los contratos colectivos de trabajo son renegociados anualmente.

	Al 31 de diciembre de		
	2017	2018	2019
Total empleados sindicalizados	1,127	1,429	1,033
Total empleados no sindicalizados	39	48	42
Total de empleados	1,166	1,477	1,075

Consideramos que tenemos buenas relaciones laborales con nuestros empleados y sus distintos sindicatos y no se han presentado situaciones de huelga en los últimos años. Nunca hemos tenido huelgas o paros laborales y creemos que las relaciones con nuestros empleados son satisfactorias. Sin embargo, en ocasiones nuestros contratistas han tendido huelgas o paros laborales.

En general, consideramos que existe un ambiente laboral agradable, en el que nuestros empleados se sienten comprometidos e identificados con la Compañía.

VII. Desempeño ambiental

Tenemos un fuerte compromiso con el cuidado del medio ambiente y nos involucramos en distintas acciones para protegerlo y preservarlo. Al diseñar nuestros proyectos siempre nos hemos esforzado por estar a la vanguardia en equipos e instalaciones de última generación, siempre diseñando con los sistemas que nos permitan el ahorro y uso eficiente de energía, combustibles y agua. Usamos plantas de tratamiento de agua para reutilizar lo máximo posible, así mismo, instalamos iluminación de bajo consumo, así como sensores y en los equipos de aire acondicionado usamos los refrigerantes menos nocivos para el ambiente. Se realizan campañas y eventos ambientales e iniciativas para reciclaje y reducción del consumo de papel.

Contamos con manuales de adecuaciones y mejoras sustentables para la construcción de nuestros proyectos, los cuales incorporan las mejores prácticas en el diseño y construcción con un enfoque de menor impacto ambiental. Estos manuales fueron desarrollados siguiendo los estándares nacionales de sustentabilidad, lo cual permite alinear parte de nuestros actuales desarrollos, en estos manuales se cuenta con un plan de manejo de residuos para promover la reutilización y el reciclaje de los desechos. Nuestros materiales e insumos están certificados conforme a las NOM, NMX y nuestros proveedores están certificados para operación y construcción.

Contamos con plantas de tratamiento de agua residual, basadas en un sistema de Lodos Activados en la modalidad de Oxidación y/o por un tratamiento biológico aerobio. Las aguas residuales se descargan a la red de drenaje y alcantarillado municipal mediante la planta de tratamiento cumpliendo con la norma oficial mexicana, además instalamos tecnologías que permiten hacer un uso eficiente del agua, como sensores en lavabos y escusados, y filtros de agua.

Para ahorrar energía, hemos implementado un sistema BMS (*Building Management System*), que supervisa y controla servicios tales como calefacción, ventilación y aire acondicionado (Chillers), bombas y torres de refrigeración, de modo que la operación esté garantizada en niveles máximos de eficiencia y ahorro. El plan de ahorro de energía incluye la secuencia de encendido basada en las áreas con mayor fuente natural de iluminación, así como la sustitución de luminarias tradicionales por luminarias LED (Luminaria interior incandescente PL 2x26w por luminaria con pantalla LED de 18w, luminaria fluorescente interior 105w por 55w llevó, luminaria fluorescente 75w por el tubo llevado 36w, T8, 6500 ° K), sensores de iluminación en pasillos, privados y sanitarios, programación del aire acondicionado, insumos biodegradables para aire acondicionado y limpieza y uso de equipo multifuncional con modo ahorro, además del sistema BMS para automatización de aire acondicionado, control de temperatura, encendido y apagado del equipo en un momento específico para controlar y mejorar el consumo de energía eléctrica.

Paseo Querétaro y Explanada Puebla cuentan con sistemas fotovoltaicos en sitio utilizando energía renovable en el inmueble. Se planean instalar los sistemas fotovoltaicos en Explanada Pachuca, Explanada Culiacán y en Grand Outlet Riviera Maya.

Cumplimos con los Principios de Ecuador en La Isla Mérida. Estos principios nos clasifican y evalúan en las áreas sociales y ambientales, supervisando el cumplimiento de los estándares de desempeño requeridos y las normas estipuladas. Tales como el control de emisiones y la calidad del aire, el uso de

agua y energía, el manejo de materiales y residuos, ruido, suelo, higiene, seguridad, salud, administración y prevención de riesgos y emergencias, al cumplir con los Principios de Ecuador estamos cumpliendo y respetando las leyes ambientales que se basan en todos los procesos desde la adquisición del terreno y construcción hasta la operación y administración; supervisando el proyecto en general.

Del portafolio actual, Paseo Interlomas cuenta con la certificación LEED Gold, y Lomas Altas y Masaryk 169 están en proceso de certificación. La certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), constituye el referente a nivel internacional en diseño, construcción y operación de inmuebles con criterios de sostenibilidad, que resulten en edificios de alta eficiencia. La certificación se obtiene de conformidad con el cumplimiento de estándares de sostenibilidad reconocidos por el U.S. Green Building Council. Los inmuebles son supervisados y evaluados en criterios en el diseño, ubicación y accesibilidad del inmueble, características del sitio, consumo de materiales, energía y agua, la calidad del aire en el interior del inmueble y la promoción de prácticas sostenibles en los usuarios. Adicionalmente, en 2005 construimos la Torre HSBC, el cual fue uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Gold.

El 21 de febrero de 2020 obtuvimos por tercer año consecutivo el distintivo ESR (Empresa Socialmente Responsable), el cual nos acredita como una organización comprometida voluntaria y públicamente con una gestión socialmente responsable y de mejora continua, como parte de nuestra cultura y estrategia de negocio. El distintivo se obtiene a través de un proceso donde se respaldan las iniciativas en los ámbitos: Vinculación con la Comunidad, Calidad de vida en la empresa, Vinculación con el Medio Ambiente, Gestión de la Responsabilidad Social Empresarial y Ética Empresarial.

Los inmuebles dan cumplimiento de normas mexicanas concernientes a áreas como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Para mayor información sobre los impactos actuales, o potenciales del cambio climático en el negocio, favor de referirse a la sección "Factores de Riesgo", del presente Reporte Anual.

Adicionalmente, contamos con un comité de Responsabilidad Social, el cual está conformado por 7 miembros. Nuestro comité de Responsabilidad Social cuenta con las siguientes responsabilidades:

1. Proponer a Grupo GICSA, las áreas de oportunidad en el sector al que pertenece la compañía las actividades o tareas que se pueden desarrollar para tener un impacto directo en grupos vulnerables de la Sociedad.
2. Presentar Grupo GICSA, a través de sus funcionarios un reporte de actividades en las que participo este Comité.
3. Desarrollar actividades o tareas altruistas en las que pueda participar Grupo GICSA a través de sus colaboradores.

VIII. Información del mercado

Creemos que las características del país presentan oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario. Consideramos que lo anterior, combinado con el surgimiento de México como uno de los líderes mundiales de manufactura, ha creado oportunidades de negocio atractivas.

Nuestra visión se basa en una confluencia de factores, experiencia y desempeño de nuestro grupo de trabajo como desarrolladores de inmuebles a gran escala. Consideramos que existe una dinámica con potencial en el mercado inmobiliario en México, derivado de los cambios demográficos, los resultados macroeconómicos detallados más adelante y el potencial de crecimiento derivado de la demanda por nuevos espacios en diferentes sectores inmobiliarios.

En la última década, los sectores inmobiliarios en los que tenemos mayor exposición y en los que tenemos la intención de invertir mientras incrementamos nuestro negocio, han mostrado una gran apertura a los cambios en las tendencias del mercado. Consideramos que el crecimiento en el sector inmobiliario está respaldado por el interés de marcas internacionales en tener presencia en el mercado mexicano, un notable aumento en la demanda por espacios corporativos y de entretenimiento y una gran capacidad de los desarrolladores en al innovar y transformar los espacios ya existentes.

Nuestro enfoque de desarrollo inmobiliario está dirigido a atender el aumento del consumo y las necesidades de trabajo de una clase media en expansión. Implementamos este enfoque a través del desarrollo de propiedades comerciales, de oficinas y uso mixto ubicadas en lugares estratégicos en la República Mexicana.

Panorama macroeconómico de México

En el contexto económico actual, se ha observado una recuperación económica, tras experimentar una contracción del 4.7% del PIB en términos reales en 2009 como producto de la crisis financiera global. Desde entonces, la economía nacional ha reanudado su crecimiento, aumentando el Producto Interno Bruto nacional en 27% de 2009 al 2019 según datos del INEGI.

En su reporte de Perspectivas de la Economía Mundial a abril del 2020, el Fondo Monetario Internacional (“FMI”) reportó una tasa de crecimiento mundial de 2.9% para 2019. En el mismo reporte se espera que el crecimiento disminuya en 2020, debido al impacto económico sin precedentes que representa la pandemia generada por el virus COVID-19 desde inicio del 2020, descendiendo a un nivel de -3.0%. De cualquier manera, el FMI espera que el crecimiento mundial repunte a 5.8% en 2021, un incremento extraordinario del 8.8% respecto al 2020, esto debido a una reactivación económica que impulsará a los mercados.

El FMI reportó que la tasa de crecimiento de las economías emergentes en América Latina fue de 0.1% para el 2019; esto debido a transiciones políticas y cambios radicales en acuerdos y tratados de comercio exterior. Mientras tanto, a abril del 2020 el Banco de México dio a conocer sus proyecciones de crecimiento para este año, denotando una disminución de -3.99 debido al impacto del COVID-19 antes mencionado. De cualquier manera, el Banco de México espera que el crecimiento repunte a un 1.8% para el 2021.

Por otro lado, la economía mexicana se ha caracterizado por sus bajos niveles de inflación desde 2011. El Banco de México reportó una inflación de 2.83% en el 2019. De igual manera, el Banco de México al 01 de abril del 2020, estimó que la inflación será del 3.7% para el mismo año.

En los últimos años, el dinamismo del PIB en México ha dado lugar a la creación continua de empleos formales. Según datos de la INEGI, la tasa de desempleo al cierre de diciembre 2019 fue 3.1%, una disminución del 0.5% comparado con el mismo periodo de 2018 el cual que cerró en 3.6%.

El sector de la manufactura en México se ha vuelto altamente competitivo, especialmente comparado con otros grandes países en desarrollo como China, India y Brasil. Según el Indicador Mensual de la Actividad Industrial del INEGI a enero del 2020, la actividad industrial en México aumentó cerca del 10% al 2019 desde la caída registrada a mitades del 2009. Derivado del aumento de los costos de transporte globales y los crecientes costos de mano de obra de otros

países, la producción mundial se está desplazando de estrategias de producción en lugares con los más bajos costos de mano de obra, a estrategias enfocadas en la proximidad geográfica a los mercados de alto consumo. Este cambio proporciona ventajas significativas a las manufacturas mexicanas sobre manufacturas asiáticas con respecto a bienes vendidos en el mercado de Estados Unidos. Consideramos que la creciente demanda de los consumidores de América Latina, Estados Unidos y otros países continuará impulsando una mayor actividad industrial en la nación.

El Mercado Inmobiliario Nacional

Consideramos que en la actualidad existen condiciones atractivas para la inversión y el desarrollo debido al dinamismo del mercado inmobiliario. El hecho de que el sector inmobiliario haya presentado un gran desarrollo en la última década estimula la inversión continua en México y en el mercado. Actualmente el mercado inmobiliario en México se compone por una cantidad limitada de desarrolladores que cuentan con la capacidad económica y la experiencia para terminar proyectos de gran escala e impacto.

La economía mexicana provee oportunidades interesantes para inversionistas con un perfil adecuado para entender las dinámicas del mercado y los riesgos que inversiones de este tipo pueden conllevar. En México existen diversos productos financieros y de inversión para el sector inmobiliario. Los instrumentos de inversión como los CKDs, CBFIs (FIBRAS) y acciones, son el resultado de fondos de inversión privada decididos a participar de forma institucional, estructurada y ordenada. Dichos instrumentos apoyan y capitalizan a desarrolladores y proyectos con características específicas generando una mayor credibilidad por parte del público inversionista.

Según la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) al cierre del 2019, algunos cambios y adaptaciones en las condiciones de competencia plantean una recuperación y un crecimiento estimado de 1.5% para el 2020, a pesar de que durante 2019 la estacionalidad temporal de las obras de infraestructura pública y la transición política por la que cursó el país, pospusieron el crecimiento industrial que se tenía planeado para este año.

Dinámica Demográfica y Geografía

La población mexicana está experimentando una transición demográfica como resultado de años de mejoras en las políticas de salud pública, que han reducido las tasas de mortalidad y natalidad. Estas tendencias están impulsando la demanda de los consumidores mediante la ampliación de los segmentos económicamente activos en la pirámide de México.

Estos efectos también se pueden ver en términos de las tasas de crecimiento esperado de los cuatro principales grupos de personas por edad que componen la pirámide. De acuerdo a datos del Consejo Nacional de Población, el grupo de edad más joven (1-14 años) disminuirá en una CAGR de 11% desde 2015 hasta 2050, pasando de representar el 28% de la población total al 18%. Por el contrario, el grupo de personas consideradas en edad productiva (15-64 años de edad) crecerá a un CAGR de 10% durante el mismo período proyectado y representará el 65% de la población total. El grupo de 15 a 64 años, en nuestra opinión, se convertirán en el mayor

motor económico del país ya que se espera que para el 2020, 85 millones de personas sean económicamente activas.

La demografía favorable y el alfabetismo son un factor clave en el crecimiento económico actual y futuro de México. Con más del 50% de la población con menos de 29 años de edad, el 75% de la población por debajo de los 44 años de edad y una tasa de analfabetismo del 5.5%, la población de México demuestra el potencial para un incremento en la fuerza laboral del país.

Los cambios demográficos en la población mexicana continuarán estimulando el gasto de los consumidores y se espera que, los créditos bancarios, que han aumentado a tasas de hasta dos dígitos desde 2011, sean un catalizador adicional de la demanda nacional. Creemos que el alto nivel de consumo interno sumado al desarrollo del sector de exportaciones, incrementará de manera significativa la demanda de bienes inmuebles para oficinas y espacios comerciales.

Esperamos que las tendencias económicas en México, y los factores antes mencionados, lleven a una mayor demanda en los sectores de oficinas y propiedades comerciales en un futuro cercano.

Entorno Competitivo

La industria está compuesta por un número determinado de desarrolladores que tienen el capital y la capacidad para implementar proyectos de gran escala e impacto dentro del país.

El tamaño actual de nuestro portafolio es comparable al portafolio de grandes propietarios, desarrolladores y FIBRAS de inmuebles comerciales en México y Latinoamérica. Asimismo, consideramos que somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que cuenta con experiencia de más de 30 años en la industria, una cartera diversificada y con el potencial de importantes expansiones en el mediano plazo.

Dentro del apartado de centros comerciales, nuestros principales competidores son los siguientes proyectos inmobiliarios:

- Centro Santa Fe de Grupo Caabsa, el cual compite con nuestro complejo Paseo Interlomas.
- Plaza Altabrisa, el cual competirá con nuestro complejo La Isla Mérida.
- Angelópolis, el cual competirá con Explanda Puebla.
- Antea, el cual competirá con nuestro complejo Paseo Querétaro.
- Galerías Pachuca, el cual competirá con Explanda Pachuca.
- Town Square Metepec de grupo Thor Urbana, el cual competirá con Paseo Metepec.
- Plaza Averanda, el cual competirá con Fórum Cuernavaca.
- Paseo Acoxta, el cual competirá con Paseo Xochimilco.
- Reforma 222, el cuál competirá con Fórum Buenavista.
- Plaza Ventura Culiacán que competirá con Explanada Culiacán.

Dentro del apartado de oficinas, nuestros principales competidores son los siguientes proyectos inmobiliarios:

- Central Interlomas, el cual compite con nuestro complejo Paseo Interlomas.
- Reforma 222 y Torre del Angel, los cuales compiten con Capital Reforma.
- Torre Polanco de Promotora del Parque, que compite con Masaryk 111.
- Torre Arcos de Dine, que compite con Arcos Bosques.
- Reforma Plus y Torre Cuadrada, que competirá contra nuestro complejo en Lomas Altas.
- Homero de grupo Terraforma, que competirá contra nuestro complejo Masaryk 169.

Mercado Inmobiliario Comercial

El crecimiento poblacional, la mejora en las condiciones económicas y la consolidación de conceptos comerciales integrales en la última década, han permitido que la actividad comercial sea cada vez más común en espacios formales en diversos segmentos y conceptos. Con esto, los atributos y precios de los espacios comerciales han cambiado de las especificaciones y requerimientos de pequeños locatarios, a una orientación en función a la ubicación, accesibilidad, estacionamiento y flujo generado por la mezcla comercial.

El aumento en el ingreso per cápita en las familias mexicanas y el crecimiento en la confianza del consumidor han fomentado el consumo de bienes. Según la última Encuesta de Ingresos y Gastos por Hogar realizada por la INEGI en 2018, el gasto corriente de la población mexicana aumentó 2% con respecto al 2016. Los gastos correspondientes a vestido, calzado, alimentos fuera del hogar, esparcimiento y similares representaron el 25% de los gastos totales en el mismo análisis, esto demuestra la estabilidad del poder adquisitivo del mexicano. Creemos que los mercados de propiedades comerciales son también una oportunidad para inversionistas dispuestos a tomar ventaja del crecimiento de estas tendencias en la economía mexicana.

Según datos de la INEGI en la Encuesta Mensual Sobre Empresas Comerciales (EMEC) publicada en marzo 2020, las ventas minoristas en México tuvieron un incremento de 3% al cierre de diciembre 2019 comparado con diciembre 2018 y un crecimiento en el volumen de consumo en 2019 del 1% a comparación del 2018.

En el entorno comercial, el mercado continúa reforzando su piso de venta. Datos de la ANTAD en su comunicado de prensa en marzo 2020, muestran una estabilidad clara en la consolidación de tiendas de autoservicio, departamentales y especializadas, ya que para el cierre del 2019 estos agruparon en conjunto más de 61 mil tiendas y alrededor de 24 millones de m². En este sentido, según los datos proporcionados por la ANTAD en agosto del 2020, la cartera de m² al cierre del 2019 se conformó de la siguiente manera: las tiendas de autoservicio representan el 38%, las tiendas departamentales 27% y las tiendas especializadas 34%.

Según Colliers International en su reporte Retail Overview al segundo semestre del 2019, México cuenta con un inventario alrededor de 800 centros comerciales que componen más de 24 millones de m². Esto nos coloca como el país con más complejos de este tipo en toda América Latina. De igual manera, la demanda por estos espacios impulsa planes para aumentar la cartera existente en 2 millones de m² en el periodo de 2020 a 2022.

Sin embargo, el mercado de centros comerciales en México no se encuentra del todo explotado. Con tan solo 22 m² de ABR por cada 100 habitantes y un promedio de 26 mil m² por desarrollo, la firma de arquitectos consultores MAC en su reporte de Centros Comerciales al segundo semestre del 2019, estima que México continuará siendo el país de Latinoamérica con mayor crecimiento en centros comerciales al 2025. Según informa Colliers International en el mismo reporte, la apertura de nuevos centros comerciales, la ampliación de los ya existentes, la introducción de nuevos modelos de venta y la incorporación del entretenimiento liderarán el camino en el desarrollo de este tipo de infraestructura en los siguientes años.

De acuerdo con Colliers International el mismo reporte, las zonas con las grandes concentraciones de población cuentan con la mayor parte de la superficie construida, tal es el caso de la región centro del país y la zona metropolitana, que concentran más del 60% de la superficie a nivel nacional en cuanto a centros comerciales se refiere. Estos satisfacen las

necesidades básicas de compra, tales como supermercados, tiendas departamentales y de autoservicio.

Según datos de MAC Arquitectos en su reporte de Centros Comerciales al segundo semestre del 2019, las ciudades con la mayor concentración de centros comerciales son aquellas con más de 2 millones de habitantes y un promedio de ingreso neto por familia de \$16 mil MXN, tal es el caso de la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla y Toluca. No obstante, grandes oportunidades de crecimiento y desarrollo se encuentran en las ciudades medianas de 800 mil habitantes e incluso de 100 mil habitantes.

Colliers International, en el reporte antes mencionado, destaca que la oferta continuará expandiéndose en el país, este impulso, derivado de la llegada de nuevas marcas internacionales y la expansión de las ya existentes, añadiendo aproximadamente 2 millones de m² que se encuentran actualmente en desarrollo.

Durante 2019, grandes empresas lograron la incorporación de alrededor de 500,000 m² al inventario de espacios comerciales, lo que representa un crecimiento anual de 2.1% en comparación al 2018. Adicionalmente se cuenta con la presencia de nuevas marcas internacionales de lujo, abriendo sus primeras boutiques en las grandes ciudades o centros turísticos como la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Cancún. La Zona Metropolitana de la Ciudad de México seguirá a la cabeza de la captación de marcas internacionales, principalmente de lujo. Algunos ejemplos de expansión por parte de marcas particulares dentro de la república mexicana son: H&M, que para finales del 2019 contaba con 45 establecimientos y Grupo INDITEX, que actualmente cuenta con 8 marcas y 440 tiendas dentro de la república mexicana.

En cuanto a los centros comerciales, se continúa con la importante tendencia de la ampliación y remodelación de éstos, con el fin de actualizar los espacios y las marcas, de tal forma que se puedan desarrollar centros comerciales más competitivos, con una mayor y mejor oferta y con servicios adicionales a los que se conocían en los centros comerciales tradicionales.

Hoy en día los desarrolladores de centros comerciales deben responder y adaptarse a los cambios en el comportamiento de consumo, como la nueva tendencia global placemaking, la cual busca la incorporación de minoristas innovadores, arrendatarios experimentados y usos de propiedad no comerciales.

En respuesta a las nuevas necesidades de consumo desarrollamos el concepto Malltainment, el cual une una amplia y diversificada oferta comercial, vanguardia e innovación tecnológica, espacios para promover la cultura local y añade una proporción mayor al 40% de metros cuadrados rentables destinados a entretenimiento.

Las propiedades comerciales representan y representarán un lugar fuera de casa o de la oficina para reunirse con amigos y familiares en un ambiente seguro, limpio y abierto. Estos centros van más allá de brindar un lugar para comprar y de entretenimiento, a la vez que ofrecen un lugar para actividades educativas, artísticas, culturales y humanitarias.

Por otra parte, de acuerdo con la firma CBRE, a medida que el espacio disponible para construcción y renta se ha ido reduciendo por el incremento en la demanda de espacio para la construcción de centros comerciales en México, el precio de las rentas por metro cuadrado observa una tendencia a la alza, particularmente en los formatos más grandes.

Colliers International en su reporte Retail Overview al segundo semestre del 2019, señala que los precios de renta promedio por m² de centros comerciales en la república mexicana tuvieron variaciones entre los \$250 y \$1,300 MXN por m². El margen de costos y el dinamismo geográfico incentivan el interés de marcas internacionales por establecerse en el país, así como impulsar los planes de crecimiento de las cadenas minoristas locales.

Mercado inmobiliario de Usos Mixtos

Los desarrollos de usos mixtos son la integración de espacios con diferente objetivo dentro de zonas o inmuebles con áreas comerciales, oficinas u otros. Este tipo de desarrollos ofrecen diversificación en el uso del terreno y por lo tanto protección contra la disminución en demanda de alguno de los negocios que contenga el desarrollo.

En su estudio Mexico Insight Retail CBRE destacó que para el segundo semestre del 2019, la oferta total de los desarrollos inmobiliarios de tipo mixto representaba el 6% del inventario nacional. Esta oferta se encuentra al alza debida a la incorporación de nuevos proyectos que comprenden el concepto de tipo mixto. Según datos de CBRE, en la ciudad de Monterrey corresponden al 24% de los espacios en construcción y representan el 16% del inventario Regional.

El desarrollo de proyectos inmobiliarios de usos mixtos es una de las tendencias más notorias de los últimos años. Según CBRE en su reporte antes mencionado, los desarrollos mixtos representaron el 38% de las nuevas aperturas. Se espera que este tipo de desarrollos continúe siendo una tendencia en las principales ciudades del país durante los próximos años.

Datos de Colliers International en su reporte Retail Overview al segundo semestre del 2019, destacan que, actualmente, en México se planea incorporar 2 millones de metros cuadrados de infraestructura comercial. Este planteamiento, aunado a un creciente interés por el desarrollo de estos espacios, sostiene la tendencia de mantener y ampliar desarrollos de usos mixtos, entretenimiento y recreación, expandiendo así las posibilidades de negocio en toda la República Mexicana.

Actualmente, el sector comercial se encuentra en una tendencia hacia construir espacios comerciales de menor tamaño. Esto, considerando que el segmento de grandes centros comerciales, se encuentra en una etapa de maduración. Mientras tanto, el sector de oficinas continúa en aumento, de la mano con el crecimiento de la economía y la llegada de inversión y marcas extranjeras.

Lo anterior representa un crecimiento favorable en los proyectos de usos mixtos, los cuales además, son benéficos y altamente funcionales para las personas interesadas en ahorrar tiempo en el trayecto de su casa al trabajo u otros.

Mercado inmobiliario de Oficinas

El sector de oficinas representa un área de oportunidad debido al incremento en la demanda por parte de compañías e inversionistas locales e internacionales. La creciente oferta de estos espacios en México, han atraído arrendatarios corporativos que buscan expandir su presencia geográfica, así como inversionistas buscando una diversificación de su portafolio inmobiliario. La tendencia general ha sido marcada por la reubicación de arrendatarios a instalaciones de alta calidad con actividades provenientes de diversas industrias.

Según el reporte del mercado de oficinas de CBRE al 15 de enero del 2020, uno de los mercados que más ha demostrado dinamismo en el sector inmobiliario es el de oficinas o espacios corporativos, que en los últimos cuatro años ha crecido de manera expansiva no solo a nivel de oferta, sino también en demanda.

El mercado de oficinas en el país se encuentra concentrado en gran medida en las ciudades de Monterrey, Guadalajara y Ciudad de México. Estas son las tres ciudades con la mayor demanda y oferta por espacios de oficinas. CBRE en su reporte Mexico Insight de Oficinas para 2019, destaca que en el periodo 2018-2019, los centros corporativos en las principales ciudades del país añadieron alrededor de 528 mil m² al inventario de oficinas corporativas, de los cuales, 343 mil m² corresponden a la Ciudad de México y se encuentran distribuidos en diferentes desarrollos en la capital. Debido a esto, el inventario corporativo Clase A y A+ cerró 2019 con un total de 6.8 millones de m². De acuerdo con datos del informe mencionado anteriormente, esto representa un incremento del 5% con respecto al 2018 y se estimó que la ciudad de México concentra el 85% de la oferta nacional en cuanto a este tipo de espacios se refiere.

De igual manera, es importante destacar que según datos de CBRE, la Ciudad de México tuvo una absorción neta de 404 mil m², mientras que la tasa de disponibilidad cerró con 15.9%. La renta promedio fue de US\$23.47 por metro cuadrado, con mayores niveles de renta en zonas como Palmas, Lomas Reforma e Insurgentes, con rangos de US\$28.00, a US\$31.00 por metro cuadrado.

Adicionalmente, debido a que la economía mexicana continúa evolucionando hacia una economía de servicios, se espera que la demanda de espacios de oficina continúe aumentando. En cuanto a los precios de arrendamiento, se ha mostrado una clara estabilidad a lo largo del año y se espera que permanezcan con la misma tendencia.

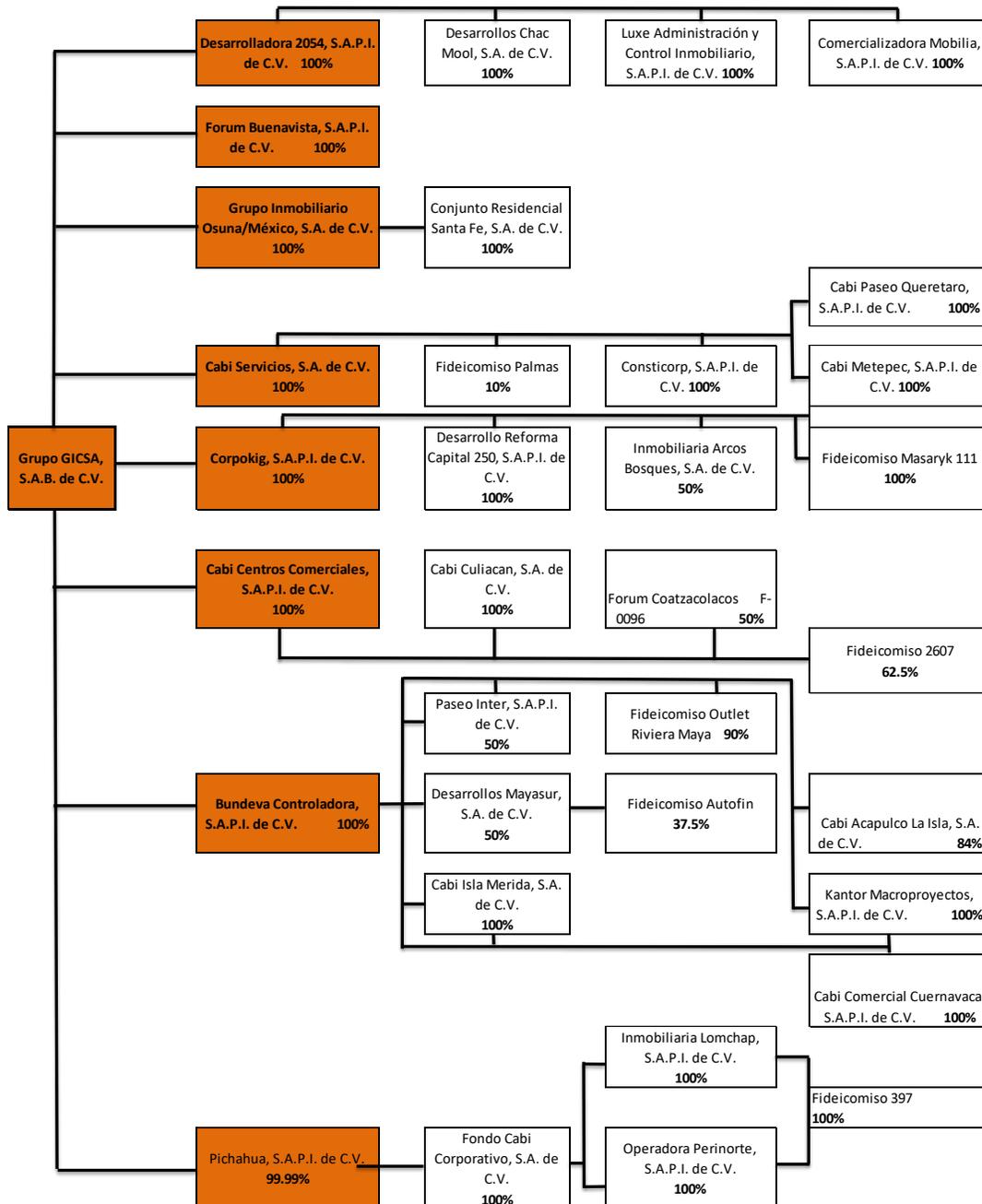
A diferencia de otros sectores inmobiliarios, el desarrollo de edificios de oficinas no cuenta con grupos de desarrolladores definidos que agrupen importantes cantidades de inmuebles. El desarrollo y la comercialización de los edificios de oficinas recae en diversos grupos empresariales como constructores, desarrolladores y empresarios de giros diferentes al inmobiliario, que por diversos motivos, como inversión, generación de rentas, estrategias fiscales, operación e imagen construyen inmuebles que incrementan la oferta de espacios de oficinas en renta.

Conforme las necesidades de los arrendatarios se van sofisticando, la tecnología y las técnicas constructivas han evolucionado; derivado de ello, se han desarrollado diversas clasificaciones de inmuebles que impactan en las especificaciones de espacios, precios de renta y por metro cuadrado. En general, se cuenta con 4 clasificaciones en los espacios de oficinas, éstas se determinan por factores específicos como: la localización, la antigüedad, las terminaciones, entre otras y corresponden a la siguiente clasificación: A+, A, B y C.

Nuestra capacidad y experiencia como desarrolladores, el aumento en la demanda de espacios comerciales y de oficinas, el crecimiento del mercado, la diversificación de la oferta y la resiliencia de la industria demuestran un entorno favorable y atractivo para la inversión. México es un país que se caracteriza por su dinamismo económico y las grandes oportunidades que representa para la diversificación de portafolios; esto, sumado a los mercados pendientes por ser explotados y los cambios demográficos, plantean un futuro prometedor para la generación de valor y el desarrollo de las inversiones.

IX. Estructura corporativa

El siguiente diagrama muestra nuestras principales subsidiarias, tanto directas como indirectas, y nuestro porcentaje de participación en dichas subsidiarias a la fecha del presente:



Subsidiarias significativas

De conformidad con las Disposiciones, a continuación, se listan nuestras subsidiarias que contribuyen con más del 54% de nuestros ingresos totales para 2019 y por exceder del 55% de nuestros activos al 31 de diciembre de 2019:

1. Cabi Culiacán, S. A. de C. V.: Se encarga de la renta de oficinas y espacios comerciales en el centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
2. Cabi Isla Mérida, S.A. de C.V.: Se encarga de la renta de espacios comerciales en el centro comercial en Mérida, Yucatán.
3. Cabi Comercial Cuernavaca, S.A. de C.V.: Se encarga de la renta de espacios comerciales en el centro comercial en Cuernavaca, Morelos.
4. Desarrollo Reforma Capital 250, S.A.P.I.de C.V.: Se encarga de la renta de oficinas y espacios comerciales en el edificio corporativo situado en Paseo de la Reforma, Ciudad de México.
5. Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.: Se encarga de la renta de espacios comerciales en un centro comercial construido sobre la Estación de Ferrocarril de Buenavista en el centro de la Ciudad de México.
6. Explanada Puebla, S.A.P.I de C.V.: Se encarga de la renta de oficinas y espacios comerciales en el centro comercial en Puebla.
7. Inmobiliaria Arcos Bosques S.A. DE C.V.: Se encarga de la renta de oficinas y espacios comerciales en el centro comercial Paseo Arcos Bosques.
8. Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.: Se encarga de la renta de oficinas y espacios comerciales en el centro comercial Paseo Interlomas.

X. Descripción de los principales activos

Para mayor información sobre nuestros principales activos favor de referirse a la sección “Descripción del Negocio- i) Actividad Principal – Nuestra Cartera” del presente Reporte Anual.

XI. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Somos parte en varios procedimientos judiciales y administrativos de naturaleza civil, fiscal y laboral que son incidentales a nuestro negocio, y no se espera que dichos procedimientos, en caso de no ser favorables para nosotros, tengan un efecto sustancial adverso en nuestra situación financiera o resultados de operación.

En el desarrollo de Propiedades de tiempo en tiempo encontramos procedimientos y litigios que afectan o pueden afectar los proyectos pero que hemos logrado solucionar en el tiempo. En los proyectos actuales no tenemos contingencias relevantes y esta misma proyección la contemplamos para el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019 por lo que no contemplamos tener un impacto adverso material en nuestros resultados de operaciones, liquidez y condición financiera.

A la fecha, existen procedimientos vigentes relacionados con contingencias fiscales derivados de impuestos prediales y otros de naturaleza primordialmente local, los procedimientos de las mismas se encuentran atendidos puntualmente con nuestros abogados expertos y se informa que el impacto

económico derivado de dichas contingencias no afectaría de manera relevante las operaciones ni los resultados de la Sociedad.

En adición, comúnmente estamos en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte de autoridades fiscales, incluyendo al Servicio de Administración Tributaria (SAT). A la fecha, hemos realizado diversas negociaciones y/o pagos por pasivos que eran objeto de revisión y no esperamos ninguna contingencia relevante derivada del incumplimiento en obligaciones tributarias.

XII. Acciones representativas del capital social

El capital social autorizado de Grupo GICSA, está representado por 1,650,000,000 millones de acciones, como sigue:

	Acciones	Serie	Clase	Parte del Capital
Acciones Suscritas y Pagadas	1,500,123,094	"B"	I	Fija
Acciones pendientes de suscripción y pago	149,876,906	"B"	I	Fija
Total Autorizado	1,650,000,000	"B"	I	Fija

Para mayor información sobre nuestra estructura societaria, ver sección "Accionistas principales".

XIII. Dividendos

El decreto de dividendos y, en su caso, el monto de los mismos está sujeto a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, previa recomendación del Consejo de Administración, con el voto afirmativo de la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea, la cual, a su vez, para considerarse legalmente reunida, requiere la representación de al menos la mitad del capital social de la Compañía, tratándose de primera convocatoria. De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la distribución de utilidades sólo podrá hacerse después de que hayan sido debidamente aprobados por la asamblea de accionistas los estados financieros que las arrojen. No podrá hacerse distribución de utilidades mientras no hayan sido restituidas o absorbidas mediante aplicación de otras partidas del patrimonio, las pérdidas sufridas en uno o varios ejercicios anteriores, o haya sido reducido el capital social. La capacidad de la Compañía para pagar dividendos podría verse afectada en forma adversa en razón de las disposiciones contenidas en los instrumentos relacionados con acuerdos de financiamiento o la deuda que pudiese llegar a contratar en el futuro; y depende en cualquier caso de la capacidad de sus subsidiarias para generar utilidades y pagarle dividendos. Ver "Informe de Créditos Relevantes" Además, de las utilidades netas de toda sociedad, antes de repartir utilidades, deberá separarse anualmente el 5.0% para formar el fondo de reserva, hasta que importe la quinta parte del capital social. El fondo de reserva deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo.

Actualmente el consejo de administración no tiene una política expresa para hacer la propuesta correspondiente a la asamblea de accionistas de la Sociedad. Adicionalmente, se espera que, nuestros flujos de efectivo y recursos estarán preferentemente destinados a la inversión en nuestros Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar. En la medida en que exista flujo de efectivo disponible para el pago de dividendos, el consejo de administración podrá sugerir el decreto de los mismos.

Los cambios de los resultados de nuestra posición operativa y financiera, incluidos aquellos derivados de acontecimientos económicos extraordinarios y a los factores de riesgo descritos en "Factores de Riesgo" que afectan nuestra situación financiera y liquidez podrían afectar o no la declaración de dividendos y el

monto de los mismos. Por lo tanto, no podemos garantizar que pagaremos dividendos ni el monto de cualquier dividendo si llegáramos a pagarlo.

Además de lo mencionado en la presente sección, no existen restricciones adicionales que limiten a la Emisora para el pago de dividendos o que pueda limitar su capacidad de pago futura.

No decretamos dividendos en los ejercicios de 2017, 2018 y 2019, debido a que destinamos nuestros flujos de efectivo principalmente a capital de trabajo, pago y prepago de pasivos, así como para nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

A. Información financiera seleccionada

La información financiera auditada contenida en las tablas de la presente sección deriva de nuestros Estados Financieros Auditados y Consolidados. Algunas de nuestras Propiedades o las entidades que son titulares de dichas Propiedades son controladas pero no son totalmente propiedad nuestra. Ver “La Emisora – Descripción del Negocio – Estructura Corporativa”.

Sin embargo, para propósitos de consolidación, consideramos todos los ingresos generados y todos los gastos incurridos por estas Propiedades o entidades que son titulares de dichas Propiedades en la preparación de nuestros Estados Financieros. Nuestros Estados Financieros reflejan la utilidad neta y la utilidad integral atribuible a nuestra participación controladora (sin ser íntegramente propietarias) para reflejar nuestros resultados después de tomar en cuenta nuestra participación directa e indirecta en nuestras Propiedades o en las entidades que son titulares de nuestras Propiedades.

Al 31 de diciembre de 2019, manteníamos una participación del 50% en uno de los fideicomisos: Fórum Coatzacoalcos F/00096, el cual es propietario del centro comercial Fórum Coatzacoalcos. Durante 2018 adquirimos mayor participación por lo que al 31 de Diciembre de 2019 pasamos de 25% a 50%.

La siguiente información financiera seleccionada debe leerse en conjunto con nuestros Estados Consolidados así como la información contenida en las secciones “Información Financiera Seleccionada” y Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora contenida en este Reporte Anual.

Este Reporte Anual contiene conversiones de ciertos montos en Pesos a Dólares a tasas específicas exclusivamente para conveniencia del lector. Ver “Información Financiera - Moneda e Información Adicional” para una explicación sobre los tipos de cambio utilizados para convertir de Pesos a Dólares. Estas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de que las cantidades en Pesos equivalen efectivamente a cantidades en Dólares o que pueden ser convertidas a Dólares a la tasa indicada o en forma alguna.

Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada para los años terminados al 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.

Estados de Situación Financiera	Al 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,954.7	3,205.4	3,646.6
Efectivo restringido	2,540.8	561.6	577.3
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	704.0	1,307.6	891.8
Inventario inmobiliario	3,276.7	3,147.8	0
Impuestos acreditables	1,250.0	1,164.7	1,065.3
Anticipo para desarrollo de proyectos	687.2	487.4	700.3

Total activo circulante	12,452.6	10,690.4	7,821.2
Propiedades de inversión	55,544.2	49,522.9	49,907.5
Impuestos a la utilidad diferidos	1,978.8	2,076.4	192.4
Total activo no circulante	60,557.3	53,525.4	51,320.42
Total del activo	73,009.9	64,215.8	59,141.6
Proveedores	651.0	765.9	608.4
Porción circulante de préstamos bancarios	820.5	884.4	315.9
Porción circulante de los certificados bursátiles	90.0	2,589.5	0
Impuestos por pagar	349.3	165.4	182.7
Total pasivo circulante	2,200.4	5,024.2	1,549.5
Préstamos bancarios a largo plazo	18,990.0	14,958.9	14,950.1
Certificados bursátiles	8,411.4	6,451.7	7,087.0
Rentas, depósitos en garantía y premios	1,256.3	1,781.4	1,187.7
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	9,323.9	8,546.9	6,870.0
Suma el pasivo no circulante	39,686.7	32,355.4	30,702.3
Total del pasivo	41,887.2	37,379.5	32,251.9
Recompra de acciones	(280.8)	(271.6)	(77.7)
Prima en suscripción de acciones	9,595.7	9,595.7	9,595.7
Utilidades acumuladas	15,699.9	13,264.8	9,236.1
Capital contable de la participación controladora	25,651.4	23,225.4	19,390.7
Participación no controladora	5,471.3	3,610.9	7,499.0
Total capital contable	31,122.8	26,836.3	26,889.7

Estado de Resultados Integrales	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Ingresos por arrendamiento y premios	3,367.8	2,996.8	2,981.0
Ingresos por mantenimiento y publicidad	601.9	515.5	458.2
Ingresos por servicios de inmuebles propios	409.2	307.1	276.1
Ingresos por servicios inmobiliarios	131.1	1,242.3	133.7
Total ingresos de operación	4,510.0	5,061.7	3,849.0
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	1,115.0	71.2	6.6
Total otros ingresos de operación	1,292.5	625.2	415.1
Total ingresos	5,802.6	5,686.9	4,264.1
Total costos	(802.8)	(305.6)	(104.3)
Gastos para administración de inmuebles	(74.1)	(350.3)	(323.4)
Gastos por operación de inmuebles	(1,203.6)	(984.7)	(870.9)
Gastos por servicios administrativos	(450.8)	(432.5)	(340.0)
Total de gastos	(1,930.8)	(1,885.4)	(1,656.0)
Total de costos y gastos	(2,733.5)	(2,191.0)	(1,760.4)
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión	3,132.3	3,495.9	2,503.7
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	2,172.8	4,361.8	245.0
Utilidad de operación	5,334.4	7,932.3	2,646.4
Ingresos financieros	1,478.6	1,895.0	2,087.6
Gastos financieros	(2,933.7)	(2,503.4)	(2,682.9)
Costos financieros – Neto	(1,455.1)	(608.4)	(595.4)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,879.3	7,323.8	2,051.1
Impuestos a la utilidad	(1,066.2)	(1,269.4)	(819.4)
Utilidad neta e integral consolidada	2,813.1	6,054.4	1,231.7
Participación controladora	2,392.1	5,612.2	576.9
Participación no controladora	420.9	442.2	654.8
Utilidad por acción básica diluida	15.977	3.676	0.376

*A partir del 1o. de enero de 2019, para determinar el valor razonable de propiedades de inversión, utilizamos la técnica de valuación utilizada para medir el valor razonable de sus propiedades de inversión, cambiando de la técnica de método de múltiplos EV/EBITDA ("Enterprise Value EBITDA" valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) por la técnica de flujos descontados (Discounted Cash-flow (DCF)). Ver notas 4.D y 10 de nuestros Estados Financieros Auditados y Consolidados.

(1) Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios, mantenimiento y publicidad respecto de Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar para nuestros clientes. Estos costos y gastos son registrados como gastos por operación y servicios de administración. Dichos costos y

gastos son reembolsados, por lo que son registrados como ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios, así como por mantenimiento y publicidad, respectivamente.

Indicadores	2019	2018	2017
Rotación de cuentas por cobrar ¹	3.01	1.91	1.64
Rotación de cuentas por pagar ²	4.02	4.03	4.90

¹ Representa la rotación de cuentas por cobrar en meses, con base en el saldo promedio.

² Representa la rotación de proveedores en meses, con base en el saldo promedio.

La siguiente tabla presenta nuestros ingresos, porcentaje de ingresos e ingresos menos costos y gastos por segmento de negocio para los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017. Para mayor información véase nota 22 de los estados financieros dictaminados de la Emisora.

Ingresos por segmento de negocio	Al 31 de diciembre de					
	2019		2018		2017	
	millones de Ps.	% ¹	millones de Ps.	% ¹	millones de Ps.	% ¹
Centros comerciales						
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	1,656.3	28.54	1,988.01	34.96	1,554.00	36.44
Costos y gastos de administración, venta y operación	962.1	16.58	632.4	11.12	704.32	16.52
Utilidad de operación antes de valuación	694.3		1,355.65		849.7	
Oficinas corporativas						
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	182.9	3.15	179.46	3.16	234.70	5.50
Costos y gastos de administración, venta y operación	64.2	1.11	91.6	1.61	67.31	1.58
Utilidad de operación antes de valuación	118.7		87.88		167.4	
Desarrollos Mixtos						
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	2,485.0	42.83	2,354.50	41.40	1,784.60	41.85
Costos y gastos de administración, venta y operación	1,004.4	17.31	6.1	0.10	761.54	17.86
Utilidad de operación antes de valuación	1,480.6		1,360.31		1,023.00	
Residencial y Servicios						
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	1,478.4	25.48	1,165.02	20.48	690.70	16.20
Costos y gastos de administración, venta y operación	702.9	12.11	1,461.05	25.69	988.72	23.18
Utilidad de operación antes de valuación	775.5		692.12		463.50	
Total	5,802.6		5,686.99		4,264.00	

¹ % del total de ingresos

A continuación proporcionamos una conciliación de ingresos totales a EBITDA, EBITDA Proporcional, NOI y NOI Proporcional para los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

Conciliación NOI - EBITDA (cifras en millones de pesos)	Al año terminado en		
	2019	2018	2017
Utilidad de operación antes de efectos de valuación	3,069	3,496	2,504
Menos			
Ingresos por la administración de inmuebles de terceros	64	362	324
Ingresos para ejecución de obra de terceros ¹	114	193	85
Ingresos por venta de inventario inmobiliario ²	0	71	7
Otros gastos	0	22	22
Gastos de Fórum Coatzacoalcos ³	41	39	40
Más			
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	74	648	551

Costo por ejecución de obra terceros ¹	107	174	98
Costo por venta de inventario inmobiliario ²	0	132	7
Gastos por derechos y contribuciones	(0.1)	0	6
Amortización y depreciación	202	117	120
Otros Ingresos	0	0	72
Ingresos de Fórum Coatzacoalcos ³	130	132	138
EBITDA	3,363	4,012	3,018
Menos			
Resultados por servicios	(358)	1,072	57
Utilidad de inventario inmobiliario ²	419	-	-
NOI	3,302	2,940	2,961
Menos			
NOI atribuible a participación no controladora	649	899	1,126
NOI Proporcional	2,653	2,041	1,835
Más			
Resultado por servicios	(358)	1,072	57
Utilidad de inventario inmobiliario ²	419	-	-
EBITDA Proporcional	2,714	3,113	1,892

* Conciliación incluye ingresos y gastos del proyecto conocido como Fórum Coatzacoalcos.

1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.

B. Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.

No se presenta información financiera de la Compañía por línea de negocio toda vez que la información correspondiente a este inciso se contiene en el capítulo "Información Financiera Seleccionada".

C. Informe de créditos relevantes

Deuda ajustada

La siguiente tabla presenta nuestra deuda al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Corto Plazo			
Deuda bancaria a Corto Plazo	821	884	316
Largo Plazo			
Deuda Bancaria a Largo Plazo	19,203	14,780	14,849
Certificados Bursátiles	8,501	9,041	7,087
Total	28,525	24,706	22,252

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda total era de Ps. 28,525 millones, de los cuales Ps. 910 millones era de largo plazo y Ps. 27,614 millones era de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente 79% del total de la deuda a dicha fecha estaba denominado en Pesos, y 21% estaba denominada en Dólares. A la misma fecha, aproximadamente el 44% de nuestra deuda total devengaba intereses a tasas variables. Como parte de nuestra estrategia financiera firmamos diferentes coberturas para fijar las tasas TIIE, Libor y el valor de la UDI, con lo cual reducimos la exposición de nuestra deuda a la variación en tasas de interés y la inflación.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestro total de pasivos proporcional basado en nuestra participación en las entidades acreditadas fue de Ps. 25,294 millones. Los recursos derivados de la deuda contratada por la Compañía se han destinado principalmente a inversiones de capital y capital de trabajo.

Salvo por lo descrito en la presente sección, no existe beneficio, convenio adicional o causa de vencimiento anticipado otorgado a valores de deuda emitidos en el extranjero o créditos de cualquier naturaleza.

Deuda Bancaria

La siguiente tabla muestra nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2019:

	Saldo ajustado al 31 de diciembre de 2019	Tasa de interés promedio ponderado efectiva (%)
Deuda sujeta a:		
Denominación en Pesos	\$22,403 millones	5.7517%
Denominación en Dólares	\$6,122 millones	4.2125%
Total*	\$28,525 millones	9.9642%

*TC: 31/12/2019 – 18.8452

Acreedor	Acreditada/Proyecto	Tipo de crédito	Plazo	Participación GICSA	Cifras Ajustadas	
			años	%	Pesos millones ¹	Dólares millones ¹
HSBC	Paseo Interlomas	Simple	10	50%	1,286	-
HSBC / Banamex	Paseo Arcos Bosques	Simple	5	50%	572	120
HSBC / Banamex	Capital Reforma	Simple	5	100%	-	114
Goldman Sachs	Vehículo	Bono internacional	15	100%	7,200	-
Goldman Sachs	Vehículo	Bono internacional	15	100%	600	-
Goldman Sachs	Vehículo	Bono internacional	15	100%	-	100
Goldman Sachs	Vehículo	Bono internacional	2	100%	2,250	-
HSBC	Ampliación Paseo Interlomas	Construcción	7	50%	875	-
Banco del Bajío	Lomas Altas	Construcción	8	100%	401	-
Actinver/BanCoppel	Explanada Cullacán	Construcción	6	100%	560	-
Exitus Capital	Grupo Gicsa	Simple	2	100%	154	-
Tenedores De La Emisión Gicsa 15	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	7	100%	500	-
Tenedores De La Emisión Gicsa 16U	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	7	100%	3,062	-
Tenedores de la Emisión Gicsa 17	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	4	100%	1,000	-
Tenedores de la Emisión Gicsa 18U	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	7	100%	1,996	-
Tenedores de la Emisión Gicsa 19	Grupo Gicsa	Cert. Burs.	3	100%	2,030	-
Total					22,485	334
Rendimientos preferentes					854	-
Efectos contables					(936)	(9)
Deuda total					22,403	325

Créditos Asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras Propiedades en operación y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las Propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo GICSA S.A.B. de C.V. y Subsidiarias. A continuación, describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de diciembre de 2019:

Crédito Simple

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. - Paseo Arcos Bosques

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques. El 13 de noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex, HSBC para prepagarle a The Blakstone Group, que al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda vigente asciende a Ps. 571.7 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 noviembre de 2022.

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques.

El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex y HSBC para prepagarle a The Blakstone Group, que al 31 de Diciembre de 2019, nuestra deuda vigente asciende a EUA 119.7 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

Metropolitan Life Insurance. Capital Reforma.

El 30 de mayo del 2019, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que otorgó Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de Diciembre de 2019, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$113.8 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.35%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de mayo de 2024.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. - Paseo Interlomas.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de Diciembre de 2019, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 1,285 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección "Informe de Créditos Relevantes."

Crédito de construcción

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. - Ampliación Paseo Interlomas.

El 24 de febrero del 2017, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, para la construcción del centro comercial Ampliación Paseo Interlomas. Al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 875,091 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3%. Este contrato tiene un vencimiento al 19 de enero de 2024.

Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. - Lomas Altas.

El 09 de mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Banco del Bajío para la Construcción del Edificio de Oficinas Zentro Lomas. Al 31 de diciembre de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 400,654 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 09 junio de 2024.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. - Explanada Culiacán.

El 20 de Octubre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Actinver para la Construcción del Proyecto. Al 31 de Diciembre de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps.559, 517 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de Octubre de 2023.

Banco Sabadell México. – Explanada Aguascalientes

El 27 de Julio del 2018, obtuvimos un crédito con Banco Sabadell para la Construcción del Proyecto Explanada Aguascalientes. Al 30 de Septiembre 2019 no hemos adquirido fondos de la línea. Se contrató a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.3%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de julio de 2025.

Créditos No Asignados

Definimos créditos no asignados como créditos independientes que no están específicamente relacionados con una propiedad y que no dependen de los flujos de efectivo de nuestras Propiedades. Históricamente, hemos celebrado directamente o a través de nuestras subsidiarias, diversos créditos, ya sea como acreditado, cuyos fondos han sido destinados a fondear nuestras necesidades de capital de trabajo, especialmente para la adquisición de reserva territorial para el desarrollo de nuevos proyectos.

Exitus. – Grupo GICSA

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

Certificados Bursátiles de Largo Plazo

Contamos Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente por un monto de hasta \$9,000'000,000.00 (nueve mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 7 de diciembre de 2015, mediante el oficio número 153/6054/2015, por un plazo de hasta 5 años a partir de esa fecha, y actualizado mediante el oficio número 153/10736/2017; Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., colocó y cotiza la primera, tercera, cuarta, quinta y sexta emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo con claves de cotización GICSA 15, GICSA 16U y GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19, respectivamente.

La siguiente tabla indica nuestros valores inscritos en el Registro, el monto de la emisión, su fecha de emisión, plazo, fecha de vencimiento y el saldo al 31 de diciembre de 2019.

Certificados Bursátiles de Largo Plazo					
Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Plazo (años)	Fecha de Vencimiento	Certificados Bursátiles emitidos	Saldo al 31 Dic 2019 (Millones de Pesos)
GICSA 15	dic-15	7	01-dic-22	5,000,000	500
GICSA 16U	oct-16	7	16-oct-23	5,471,535	3,062
GICSA 17	oct-17	4	02-abr-21	10,000,000	1,000
GICSA 18U	nov-18	7	13-nov-25	3,250,000	1,996
GICSA 19	mar-19	3	24-mar-22	25,000,000	2,500
Total				48,721,535	9,058

Notas emitidas en el extranjero

En diciembre de 2019, GICSA concretó la emisión de instrumentos de deuda, por monto total aproximado de \$11,950 millones de pesos, emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable y Traslativo de Dominio Número 2400. El Fideicomiso es un vehículo sin recurso, independiente de GICSA, que consolida la titularidad y flujos de nueve proyectos, propiedad directa o indirecta de GICSA y que incluyen, Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca. Los instrumentos fueron colocados en el extranjero y listados en la Bolsa de Valores de Irlanda (*Euronext Dublin*), como sigue:

<i>Denominación:</i>	Senior A-1	Senior A-1	Senior A-2
<i>Monto:</i>	Dólares \$100 millones	Pesos \$7,200 millones	Pesos \$600 millones
<i>Tasa:</i>	4.800%	9.500%	9.900%
<i>Vigencia:</i>	15 años	15 años	15 años

Los recursos netos derivados de la emisión se utilizaron para pago de deuda a nivel propiedad y propósitos generales de GICSA.

Los instrumentos antes mencionados, forman parte de un financiamiento que incluyó un crédito quirografario, contratado por el Fideicomiso 2400, por aproximadamente \$2,250 millones de pesos, cuyos recursos se mantendrán en reserva y se liberarán al Fideicomiso, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las Propiedades, y la emisión de otros instrumentos en enero de 2020, por aproximadamente \$2,310 millones de pesos, por parte de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 4377, como sigue:

<i>Denominación:</i>	15% Step-Up to 19% PIK 2027 Junior Notes
<i>Monto:</i>	Pesos \$2,310 millones
<i>Tasa:</i>	15% con incrementos periódicos, a partir de 2023, para llegar a 19%
<i>Vigencia:</i>	7 años

Covenants

A la fecha de este Reporte Anual, nos encontramos al corriente en el pago de principal e intereses, así como en cumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer de todos nuestros créditos. Respecto a los créditos relevantes, covenants incluyen algunas de nuestras subsidiarias, entre otras:

Obligaciones de hacer y de no hacer

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

1. Entregar estados financieros y otros;
2. Permitir que nuestros libros y registros contables sean inspeccionados por el personal autorizado del acreditante;
3. Mantener seguros sobre ciertas Propiedades en términos razonablemente aceptables para nuestros acreditantes
4. Mantener ciertas razones financieras;
5. Limitaciones a la contratación de deuda adicional;
6. Limitaciones en la constitución de gravámenes;

7. Limitaciones en las transferencias de activos inmobiliarios, excepto por disposiciones en el curso ordinario de nuestro negocio o si los fondos derivados de dicha transferencia se utilicen para el pago de la deuda pendiente;
8. Limitaciones en el otorgamiento de créditos a terceros que pudieran afectar nuestro rendimiento en nuestros créditos actuales;
9. Limitaciones a fusiones y escisiones, a menos que se llevan a cabo con afiliadas y subsidiarias, siempre y cuando la sociedad resultante acuerde comprometerse de conformidad con los términos y condiciones de los créditos existentes;
10. Limitaciones a los decretos y pagos de dividendos en el caso y subsistencia de un incumplimiento conforme a los créditos existentes;
11. Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros; y
12. Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

D. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora

La siguiente discusión ha sido preparada con base en y debe ser leída conjuntamente con nuestros Estados Financieros.

Esta sección contiene proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, y que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, entre otros, aquellos que se detallan más adelante y en otras secciones de este Reporte Anual, particularmente en las secciones “Declaraciones a Futuro” y “Factores de Riesgo”. Es importante que los inversionistas consideren cuidadosamente la información contenida en esta sección y la sección de “Factores de Riesgo” antes de invertir en nuestros valores.

Cambios en nuestra estructura corporativa y financiera

A continuación se presentan los principales cambios en la estructura financiera de la Compañía, para mayor información ver sección “Historia y desarrollo de la Emisora” en el presente reporte anual y “Eventos relevantes” en nuestros Estados Financieros.

- Durante el mes de diciembre de 2019 se logró la colocación de instrumentos de deuda por un monto aproximado de Ps. 11,950 millones por medio de un fideicomiso que agrupa 9 propiedades de nuestro portafolio estabilizado y en estabilización, incluyendo nuestras propiedades del modelo *Mallertainment*, (*Fórum Culiacán*, *Torre Esmeralda III*, *Masaryk 111*, *Fórum Cuernavaca*, *Explanada Puebla*, *Paseo Querétaro*, *La Isla Mérida*, *Explanada Pachuca* y *City Walk*), en un vehículo independiente, sin aval de GICSA y remoto a quiebra (“*Non Recourse*” and “*Bankruptcy remote*”). Adicionalmente se colocaron instrumentos de capital preferente por Ps. 2,310 millones.
- En septiembre de 2019 se abrió Explanada Pachuca, propiedad que integró aproximadamente 75,000 m² al portafolio de la Compañía.
- Durante 2019 se refinanció la emisión de Cebures por un monto de Ps. 2,500 millones.
- En 2018 la Administración decidió reestructurar el Portafolio de la Compañía, con el fin de reorganizar propiedades comunes, integrar propiedades y desinvertir en proyectos que se compartían con inversionistas a nivel proyecto; con esto, la Emisora desinvirtió en 4 propiedades y adquirió mayor participación en 6 propiedades, con lo que pasó de tener una participación en el portafolio total de 62% a 85%.

- Durante 2018 se entregaron 5 propiedades, las cuales añadieron aproximadamente 287,000 m² al portafolio.
- Durante 2018 se colocaron certificados bursátiles de largo plazo por un monto de Ps. 2,000 millones.
- Durante 2017 se colocaron certificados bursátiles de largo plazo por un monto de Ps. 1,000 millones.

I. Resultados de la operación

1.1 Resultados de la operación de los años concluidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

1.1.1 Ingresos totales

Nuestros ingresos totales aumentaron 2%, Ps. 5,802.6 millones en el 2019 comparado con Ps. 5,687.0 millones en el 2018 por las razones que se describen a continuación:

1.1.1.1 Ingresos de operación

Al cierre del 2019 los ingresos de operación tuvieron resultados de Ps. 4,510.0 millones, presentando un decremento del 11% con respecto al importe registrado en el 2018 de Ps. 5,061.7 millones, derivado de los ingresos obtenidos por la reestructura realizada en 2018 por un monto de Ps. 1,128 millones.

1.1.1.2 Otros ingresos de operación

Al cierre del 2019 este rubro tuvo ingresos por Ps. 1,292.5 millones, presentando un incremento de 107% con respecto al importe registrado en el 2018 de Ps. 625.2 millones, el cual es generado por el reconocimiento de los ingresos por el proyecto residencial Cero5Cien, el método para reconocerlos fue conforme a la IFRS 15, la cual establece que los ingresos reconocidos serán solo los generados por las unidades vendidas y según el porcentaje de avance del monto invertido en estas unidades, por lo que a partir del 3T19, en se presentó el acumulado de los ingresos obtenidos sumando al cierre del 2019 Ps. 1,115.0 millones al EBITDA de la Compañía.

1.1.2 Costos y gastos

Los costos tuvieron un incremento del 163%, debido a los Ps. 305.6 millones generados en 2018 comparado con los Ps. 802.8 millones del 2019, originado por el incremento en los costos reconocidos por la venta de inventario inmobiliario del proyecto Cero5Cien, los cuales comenzaron a reconocerse en el tercer trimestre del 2019.

Los gastos incrementaron de Ps. 1,885.4 millones en el 2018 a Ps. 1,930.8 millones al 2019 debido a los gastos por operación de inmuebles propios generados por los conceptos de electricidad, predial, mantenimiento y de nuestro nuevo negocio de entretenimiento.

1.1.3 Utilidad de operación antes de efectos de valuación

La utilidad de operación antes de efectos de valuación decreció 11%, derivado de los ingresos obtenidos por la reestructura realizada en 2018 por un monto de Ps. 1,128 millones. Sin considerar este efecto, el incremento es del 32% comparado con cifras al cierre del 2019 y 2018.

1.1.4 Utilidad de operación

Nuestra utilidad de operación decreció 33%, de Ps. 5,334.4 millones en el 2019 comparado con Ps. 7,932.3 millones en el 2018, a consecuencia de la transacción efectuada con el grupo de inversionistas en 2018, correspondiente a los servicios inmobiliarios y por una disminución en la variación por ajustes en valor razonable de Propiedades de inversión.

1.1.5 Costo financiero neto

Nuestros Costos financieros netos aumentaron 139% de Ps. 1,455.1 millones en 2019 comparado con 608.4 millones en 2018, explicado por una combinación de factores que incluyen un incremento en los intereses reconocidos en gastos por la contratación de nueva deuda para la ejecución de proyectos en desarrollo y mayores ingresos financieros. Ver nota 20 de nuestros Estados Financieros Consolidados.

1.1.6 Utilidad neta consolidada

En 2019 generamos una utilidad neta consolidada de Ps. 2,813.1 millones, comparado los Ps. 6,054.4 millones durante 2018, un decremento de 54%, esto como resultado de los factores mencionados anteriormente.

1.1.6.1 Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad disminuyó 16%, de Ps. 1,269.4 millones en 2018 a Ps. 1,066.2 millones en 2019 esto derivado de la amortización de pérdidas fiscales y por la disminución en la variación por ajustes en valor razonable de Propiedades de inversión. Véase la nota 4 de los Estados Financieros Auditados Consolidados para un análisis de los impuestos a la utilidad.

1.2 Principales cambios

1.2.1 Ingresos de operación

Este rubro presentó un decremento al cierre del 2019 de 11% contra el cierre de 2018, el cual fue generado por el reconocimiento, de servicios prestados por Ps. 1,128 millones en 2018. El incremento al cierre del 2018 comparado con el cierre del 2017 fue de 33%, esto derivado del reconocimiento antes mencionado.

1.2.1 Otros ingresos de operación

Este rubro presentó un incremento al cierre del 2019 de 107% contra el cierre del 2018, el cual fue generado por el vencimiento del contrato de prestación de servicios a terceros y por el reconocimiento de los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien. Así mismo, el incremento al cierre del 2018 comparado con el cierre del 2017 fue de 51%, esto derivado de los ingresos por ejecución de obra de terceros.

1.2.2 Costos y gastos

Los costos tuvieron un incremento de 163% en el 2019, comparado con el cierre del 2018 originado por el incremento en los costos reconocidos por la venta de inventario inmobiliario del proyecto Cero5Cien. Así mismo, el incremento al cierre del 2018 comparado con el cierre del 2017 fue de 193%, esto por la disminución en los costos por ejecución de obra de clientes terceros.

Los gastos incrementaron de Ps. 1,885.4 millones en 2018 a Ps. 1,930.8 millones al 2019, esto por un mayor monto en los gastos de operación de inmuebles propios, como: energía eléctrica y agua. Este efecto también se observa en las cifras al cierre del 2018 comparado con el cierre del 2017, en el que se observa un incremento de 14%.

1.2.3 Utilidad de operación antes de efectos de valuación

La utilidad de operación antes de efectos de valuación tuvo un decremento de 11% comparando las cifras al cierre del 2018 y 2019, principalmente por los efectos de desincorporación de los cuatro activos: Outlet Lerma, la Isla Vallarta, Forum Tlaquepaque y Reforma 156, por el inicio de operación de las propiedades: Explanada Puebla, Isla Mérida y Paseo Querétaro, el reconocimiento por avance de obra del proyecto Cero5Cien y de los servicios prestados a terceros. Así mismo, el incremento al cierre del 2018 comparado con el cierre del 2017 fue de 40%, esto por la incorporación de las 5 propiedades entregadas en 2018.

1.2.4 Costo financiero neto

Nuestros Costos financieros netos aumentaron 139% de Ps. 1,455.1 millones en 2019 comparado con 608.4 millones en 2018, explicado por una combinación de factores que incluyen un incremento en los intereses reconocidos en gastos por la contratación de nueva deuda para la ejecución de proyectos en desarrollo y mayores ingresos financieros. Ver nota 20 de nuestros Estados Financieros Consolidados. Así mismo, el incremento al cierre del 2018 comparado con el cierre del 2017 fue de 2%, esto impulsado principalmente por una disminución en la pérdida cambiaria.

1.2.5 Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del tuvo un decremento de 54% pasando de Ps. 2,813.1 millones en 2019 a 6,054.4 millones en 2018, esto en conjunto por la apertura de nuevas propiedades, el reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien y el reconocimiento de ingresos por prestación de servicios a terceros en 2018. Así mismo, el incremento al cierre del 2018 comparado con el cierre del 2017 fue de 2,531%, este crecimiento es originado por la valuación de proyectos que alcanzaron su nivel de estabilización.

1.2.5.1 Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad disminuyó 16%, de Ps. 1,066.2 millones en 2019 a Ps. 1,269.4 millones en 2018, esto derivado de la amortización de pérdidas fiscales y por la disminución en la variación por ajustes en valor razonable de Propiedades de inversión. Véase la nota 24 de los Estados Financieros Auditados Consolidados para un análisis de los impuestos a la utilidad. Véase la nota 24 de los Estados Financieros Auditados Consolidados para un análisis de los impuestos a la utilidad. Así mismo, el incremento al cierre del 2018 comparado con el cierre del 2017 fue de 55%, originado por un incremento de 405 millones en el Impuesto Sobre la Renta diferido.

1.3 Factores que pueden influir en futuros resultados de operación

1.3.1 Ingresos

Nuestros ingresos dependen de diversos factores como: la tasa de ocupación, nuestra capacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios y de mantener o aumentar las rentas de nuestras Propiedades, así como por factores macroeconómicos, tales como la inflación y el tipo de cambio. Adicionalmente, los pagos de renta variables dependen de los volúmenes de ventas de nuestros arrendatarios; las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros inquilinos, la industria de las ventas al menudeo en general y de las áreas geográficas donde se localizan nuestras Propiedades. Para mayor información ver sección “Actividad principal” en el presente reporte anual.

1.3.1.1 Estacionalidad

Nuestras propiedades con espacio comercial podrían experimentar variaciones estacionales. Tradicionalmente, durante el año, los meses de mayo, junio, noviembre y diciembre son en los que nuestros arrendatarios tienen mayor volumen de ventas por la celebración del Día de las Madres, Día del Padre, el “Buen Fin” (un fin de semana a finales de noviembre en los que diversos establecimientos comerciales otorgan descuentos para fomentar el consumo en México) y por las festividades de fin de año. Por el contrario, normalmente nuestros arrendatarios experimentan una disminución en ventas durante el verano en los meses de julio y agosto. Nuestros ingresos por rentas variables aumentan o disminuyen con base en esta estacionalidad, reflejando el mayor o menor volumen de ventas de estos arrendatarios.

1.3.2 Otros factores que podrían afectar nuestros resultados.

1.3.2.1 Tasa de interés

Los préstamos a tasas variables podrían afectar los resultados de la Compañía, actualmente el 44% de la deuda tiene tasa variable.

1.3.2.2 Tipo de cambio.

El 21% de nuestra deuda actual esta denominada en dólares, sin embargo la misma tiene una cobertura natural, esto dado que los flujos están cubiertos por las rentas fijadas en la misma moneda.

1.3.2.3 Obligaciones contractuales.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el análisis de nuestras obligaciones contractuales por vencimiento al 31 de diciembre de 2019 (los montos incluyen intereses):

Al 31 de diciembre de 2019	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	583,903	1,734,622	2,296,719	15,106,691	13,766,138
Proveedores	130,076	520,305	-	-	-
Certificados bursátiles	539,804	525,642	1,946,612	6,883,228	1,891,177
Instrumentos financieros	3,713	11,032	14,606	96,073	87,548
Partes relacionadas	-	117,579	-	-	-
Obligaciones por contratos de arrendamiento	144,375	144,375	346,500	1,124,200	1,024,100

Para mayor información ver sección "Factores de riesgo" del presente reporte anual.

II. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Históricamente, nuestra liquidez surge de los flujos generados por la operación de nuestras propiedades, las aportaciones de capital y de los préstamos a corto y largo plazo.

Nuestros principales requerimientos de liquidez y recursos de capital son los siguientes:

- Inversiones de capital para desarrollos existentes y nuevos,
- Pagos de la contratación de la deuda, y
- Costos y gastos relacionados con la operación de nuestro negocio.

2.1 Flujo de efectivo

Estimamos que los flujos generados por nuestro negocio y nuestras líneas de crédito serán adecuados para cumplir con nuestro servicio de deuda, requerimientos de liquidez y necesidades de inversiones de capital para el futuro predecible. Sin embargo, este estimado puede cambiar con base en las condiciones de mercado y otros factores. Nuestro desempeño futuro y la capacidad de cumplir y pagar nuestros adeudos están sujetos a condiciones económicas futuras y de competencia, factores financieros, de negocio y otros, muchos de los cuales están fuera de nuestro control.

La siguiente tabla presenta nuestro flujo de efectivo para los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

Flujo de efectivo	2019	2018	2017
Flujos de efectivo neto por actividades de operación	3,643.6	2,447.2	2,398.0
Flujos de efectivo neto por (utilizados en) actividades de inversión	(4,005.1)	(5,503.7)	(6,789.6)

Flujos de efectivo neto por actividades de financiamiento	116.0	2,613.9	2,594.3
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(245.5)	(442.5)	(1,797.2)

2.1.1 Actividades de operación

El flujo neto de efectivo generado por nuestras actividades de operación aumentó 49%, de Ps. 3,643.6 millones para el mismo periodo en 2019 a Ps. 2,447.2 millones comparado con el 2018, debido principalmente a los efectos del valor razonable en las propiedades de inversión y a la cuenta por cobrar derivada de los servicios reconocidos con un grupo de inversionistas.

2.1.2 Actividades de inversión

El flujo neto de efectivo utilizado por nuestras actividades de inversión disminuyó 27% de Ps. 4,005.1 millones para el ejercicio 2019 a Ps. 5,503.6 millones para el ejercicio comparado con el 2018, derivado al efecto de la transacción realizada con un grupo de inversionistas y al incremento por los efectos de la incorporación de los proyectos.

2.1.3 Actividades de financiamiento

El flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento disminuyó 96%, de Ps. 116.1 millones generados en 2019 a Ps. 2,613.9 millones de efectivo en 2018, debido principalmente a que en el periodo se tuvo la entrada de efectivo por la colocación de certificados bursátiles.

2.2 Deuda

Para mayor detalle sobre la deuda contratada, consultar la sección “Información sobre créditos relevantes” del presente reporte anual.

2.3 Políticas que rigen la tesorería

La Administración de la Compañía 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 de la Compañía tiene la responsabilidad de asegurar la liquidez y de administrar el capital de trabajo a fin de garantizar los pagos a proveedores y pagos de financiamientos. La Compañía 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tenía depósitos a la vista de Ps. 2,954 millones y Ps. 3,205 millones, respectivamente, de los cuales aproximadamente 11% estaba en Pesos mexicanos y 89% estaba en dólares, monto que se espera genere 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 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.

2.4 Inversiones de capital

Para conocer más sobre las inversiones realizadas, referirse a la sección “Portafolio en operación” y “Portafolio en construcción y desarrollo”.

Esperamos financiar nuestras inversiones de capital con créditos puente, efectivo de nuestras promesas arrendamiento con potenciales arrendatarios y efectivo generado por nuestras operaciones.

2.4.1 Inversiones relevantes en capital comprometidas

La Compañía ha destinado recursos para el desarrollo de proyectos, los cuales provienen de recursos propios y del financiamiento con instituciones bancarias.

El detalle de las inversiones relevantes en capital que se tenían comprometidas al 31 de diciembre 2019 se puede apreciar en la sección llamada “Nuestros Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar”.

2.5 Resultados en la Posición financiera

2.5.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo al cierre 2019 tuvo una disminución de 8% comparado con el cierre del 2018, por el efecto de la colocación de certificados en diciembre de 2019 y durante 2018 el efecto se produjo por la emisión GICSA 18U por aproximadamente Ps. 2,000 millones.

2.5.2 Efectivo restringido

El saldo al 2019 fue Ps. 2,540.8 millones, el cual presenta un incremento de 352% comparado con los Ps. 561.6 millones al cierre de 2018, debido a la emisión realizada en diciembre del 2019 por un monto de aproximadamente Ps. 2,250 millones, los cuales serán dispuestos en los subsecuentes 9 meses al alcanzarse ciertas métricas financieras del portafolio asignado a la emisión.

2.5.3 Inventarios inmobiliarios

El saldo al 2019 fue Ps. 3,276.7 millones, la cual presenta un aumento de 4% comparado con los Ps. 3,147.8 millones al cierre de 2018, debido al reconocimiento del costo por el avance de obra del proyecto Cero5Cien. El reconocimiento de los ingresos y costos derivados del proyecto residencial Cero5Cien comenzó durante el 3T19.

2.5.4 Impuestos acreditable

El saldo al 2019 fue Ps. 1,250.0 millones, el cual presenta un incremento de 7% comparado con los Ps. 1,164.7 millones al cierre de 2018, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo.

2.5.5 Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo al 2019 fue de Ps. 687.2 millones, el cual presenta un aumento del 41% respecto a los Ps. 487.4 millones al cierre de 2018, principalmente por anticipos a proveedores de proyectos en desarrollo.

2.5.6 Propiedades de inversión- Derechos de uso.

El saldo al 2019 fue de Ps. 944.8 millones y corresponde al reconocimiento de contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma NIIF 16 “arrendamientos”, la cual entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma consiste en reconocer como activos propios los bienes arrendados bajo un contrato.

2.5.7 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 49,523.9 millones al cierre de 2018 a Ps. 55,544.2 millones al cierre del 2019, principalmente por las construcciones de proyectos en desarrollo y los efectos de valuación de las propiedades de inversión.

2.5.8 Deuda con costo

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 28,525.0 millones, presentando un incremento del 15% con respecto a los Ps. 24,705.7 millones al cierre de 2018, principalmente por la nueva emisión realizada en diciembre 2019 por aproximadamente Ps. 11,950 millones. Para mayor detalle sobre la deuda contratada, consultar la sección de “Ver sección: Información sobre créditos relevantes”.

2.6 Principales cambios

2.6.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo al cierre 2019 tuvo una disminución de 8% comparado con el cierre del 2018, por el efecto de la colocación de certificados en diciembre de 2019 y durante 2018 el efecto se produjo por la emisión GICSA 18U por aproximadamente Ps. 2,000 millones. Así mismo el decremento en 2018 fue de 12% comparado con el cierre del 2017, esto por las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo y por el efectivo pagado por la adquisición de participación minoritaria adicional en la reestructura del portafolio.

2.6.2 Efectivo restringido

El saldo al cierre 2019 tuvo un incremento de 352% comparado con el cierre de 2018, debido a la emisión realizada en diciembre del 2019 por un monto de aproximadamente Ps. 2,250 millones, los cuales serán dispuestos en los subsecuentes 9 meses al alcanzarse ciertas métricas financieras del portafolio asignado a la emisión. Así mismo el decremento al cierre del 2018 fue de 3% comparado con el cierre del 2017, esto por la liberación de reservas.

2.6.3 Impuestos acreditables

El saldo al 2019 fue Ps. 1,250.0 millones, el cual presenta un incremento de 7% comparado con los Ps. 1,164.7 millones al cierre de 2018, debido al impuesto al valor agregado de los proyectos en desarrollo. Así mismo, el incremento entre los periodos 2018 y 2017 fue de 9%, esto derivado del impuesto al valor agregado que se tenía por recuperar por la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

2.6.4 Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo al 2019 fue de Ps. 687.2 millones, el cual presenta un aumento del 41% respecto a los Ps. 487.3 millones al cierre de 2018, principalmente por anticipos a proveedores de proyectos en desarrollo. Así mismo, el decremento entre los periodos 2018 y 2017 fue de 30%, esto derivado de la aplicación de los anticipos a los proyectos por la apertura de los nuevos proyectos: Explanada Puebla, Isla Mérida y Paseo Querétaro. los cuales se inauguraron en el año 2018.

2.6.5 Propiedades de inversión

El saldo al cierre del 2019 presentó un incremento de 12% comparado con el cierre del 2018, principalmente por las construcciones de proyectos en desarrollo y los efectos de valuación de las propiedades de inversión. Así mismo el decremento de 2018 fue de 1% comparado con el cierre del 2017, principalmente por el efecto de la transacción realizada con un grupo de inversionistas a nivel proyecto en julio del 2018 y por los efectos de la incorporación de proyectos a valor razonable.

2.6.6 Provisión de impuestos a la utilidad diferidos

El saldo al cierre del 2019 presentó un decremento de 5% comparado con el cierre del 2018, principalmente por la amortización de pérdidas fiscales y por la disminución en la variación por ajustes en valor razonable de Propiedades de inversión, así mismo el incremento de 2018 fue de 979% comparado con el cierre del 2017, principalmente por el efecto de la desincorporación de activos en la transacción aprobada en Julio de 2018 y por la revaluación de las propiedades Capital Reforma y Forum Cuernavaca. Así mismo el incremento de 2018 fue de 979% comparado con el cierre del 2017, principalmente por el efecto de la desincorporación de activos en la transacción aprobada en Julio de 2018 y por la revaluación de las propiedades Capital Reforma y Forum Cuernavaca.

2.6.7 Deuda con costo

El saldo al cierre del 2019 fue de Ps. 28,525.0 millones, presentando un incremento del 15% con respecto a los Ps. 24,705.7 millones al cierre de 2018, principalmente por la nueva emisión realizada en diciembre 2019 por aproximadamente Ps. 11,950 millones. Así mismo, el saldo de este rubro al cierre de 2017 fue de Ps. 22,252 millones, derivado de la ampliación del programa de Cebures y

obtención de nuevas líneas de crédito. Para mayor detalle sobre la deuda contratada, consultar la sección de “Ver sección: Información sobre créditos relevantes”.

2.7 Dividendos

Ver la sección “Dividendos” del presente reporte anual.

III. Control interno

Hemos adoptado políticas de control interno y procedimientos diseñados para proporcionar claridad y facilidad en el flujo de información financiera para la preparación de nuestros estados financieros consolidados. Creemos que nuestra eficiente estructura organizacional nos proporciona las herramientas necesarias para aplicar de forma precisa y efectiva dichas políticas y procedimientos de control internos.

Las políticas de control interno y procedimientos de nuestras subsidiarias son autorizados por la Dirección General y las Direcciones Funcionales encargadas de cumplir con los fines organizacionales y de negocio de cada una de ellas. Dichas políticas y procedimientos promueven el flujo de información claro y correcto para la elaboración de la información financiera de cada una de las subsidiarias en lo individual y de forma consolidada. La función de control interno contribuye a la mitigación y administración de riesgos mediante la aplicación de normas, fundamentos y procesos, que sirven como herramienta para lograr un trabajo administrativo integro, eficaz y transparente.

Nuestros distintos procesos operacionales están sujetos a auditorías internas periódicas con base al plan anual de auditoría. El responsable de auditoría interna presenta periódicamente nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y al comité correspondiente de Grupo GICSA un informe sobre el estado y cumplimiento de los objetivos del control interno, lo que provee a la administración de una seguridad razonable de que nuestras operaciones están sujetas a, y en cumplimiento con, las reglas establecidas por nuestra administración y que nuestros estados financieros cumplen con NIIF. Los asuntos menores detectados al nivel de nuestras subsidiarias son discutidos y solucionados por los funcionarios correspondientes.

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

E. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Las estimaciones y juicios utilizados por la Compañía para la elaboración de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluyendo proyecciones de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

A la fecha del presente reporte no hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo sobre la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles.

1.1 Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición. La valoración se determina utilizando principalmente proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones de los flujos futuros de efectivo, las cuales están soportadas en los términos de cualquier contrato existente y por la evidencia externa: como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, además del uso de las tasas de descuento que reflejen el

mercado actual, así como evaluaciones de la incertidumbre en la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo.

El valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación desarrollado internamente por el departamento de Administración y Finanzas. Dichos valores pueden variar significativamente de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias solo se pueden determinar en una negociación entre el comprador y vendedor.

A partir del 1. de enero de 2019, el Grupo adoptó como técnica de valuación de las propiedades de inversión, la técnica de flujos de caja descontados (Discounted Cash Flows, DCF) efectuado de manera interna. Los supuestos clave usados en el cálculo incluyen ingresos y gastos por arrendamiento, tasas de descuento y tasas de capitalización.

La Administración obtiene de fuentes externas el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo con el tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) el múltiplo obtenido se multiplica por el NOI obtenido del ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; 3) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país, y 4) se determina la tasa de capitalización implícita de mercado para contrastar el valor obtenido. La Compañía obtiene la información de fuentes externas especializadas en el mercado Inmobiliario. Para mayor información ver Nota 10 de nuestros Estados Financieros consolidados.

1.2 Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ADMINISTRACIÓN

A. Auditores externos

Los estados financieros auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2019, fueron auditados por el despacho de contadores públicos KPMG Cardenas Dosal, S.C. y los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017 y 2018, fueron auditados por el despacho de contadores públicos PricewaterhouseCoopers, S.C., ambos auditores independientes, conforme se establece en su informe incluido en este Reporte Anual.

Durante 2019 la Administración decidió concluir la relación contractual con la firma de contadores públicos PricewaterhouseCoopers, S.C. y llevar a cabo la contratación de la firma de contadores KPMG Cardenas Dosal, S.C. para que realice las actividades de Auditoría Externa de la compañía por el ejercicio 2019, así como que revise y audite los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, así como emita los informes y dictámenes correspondientes. Los auditores fueron designados por la Compañía con base en el estudio de su experiencia y calidad de servicio, siendo elegidos por decisión del Consejo de Administración, el motivo de la destitución se originó por las políticas internas de la Emisora para la auditoría externa de sus Estados Financieros.

Durante la existencia de la Compañía, los auditores externos no han emitido opinión con salvedad, ni opinión negativa, ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de la Compañía.

Durante 2019, el despacho KPMG Cardenas Dosal, S.C. prestó a la Compañía servicios distintos a los de auditoría, consistentes en estudios de precios de transferencia y otros. Por la prestación de dichos servicios, la Compañía pagó Ps. 700 mil, cantidad que representó el 8% del total de las erogaciones realizadas a dicho despacho.

B. Operaciones con personas relacionadas y conflicto de intereses

En el curso normal de nuestros negocios y en el futuro podríamos celebrar distintas operaciones con nuestros accionistas y con sociedades de propiedad o controladas por, directa o indirectamente la Compañía o nuestros accionistas mayoritarios, en su caso, sujeto a la aprobación del Consejo de Administración. Así mismo, conforme a nuestros estatutos sociales y la Ley del Mercado de Valores, las operaciones relevantes con personas relacionadas podrían ser revisadas por nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el cual está constituido por miembros independientes.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestros estatutos sociales, nuestro Consejo de Administración tiene las siguientes obligaciones relacionadas con operaciones entre partes relacionadas:

(i) aprobar los lineamientos para el uso y goce de los bienes que integren nuestro patrimonio y de las

personas morales que la Compañía controla, por parte de personas relacionadas; (ii) aprobar de forma individual, operaciones con partes relacionadas, salvo por ciertas excepciones que no requerirán aprobación del Consejo de Administración; (iii) establecer los lineamientos en relación con el otorgamiento de cualquier tipo de préstamos o garantías a Personas Relacionadas; y (iv) el otorgamiento de dispensas a los miembros del Consejo de Administración, Directivos Relevantes o personas con poder de mando para que aprovechen oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que inicialmente correspondan a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga influencia significativa.

Para efectos de la Ley del Mercado de Valores, “Personas Relacionadas o Partes Relacionadas” incluye aquellas que, con respecto a la sociedad correspondiente, satisfagan cualquiera de los criterios siguientes: (i) personas que controlan o tengan influencia significativa en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que la emisora pertenezca, así como los miembros del Consejo de Administración y directores relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio, (ii) las personas que tengan poder de mando en una persona moral que forme parte de un grupo empresarial al que pertenezca la emisora; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la emisora; y (v) las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa.

Consideramos que todas las operaciones con partes relacionadas se han llevado a cabo en el curso normal y ordinario de las operaciones de negocios de la Compañía, en términos y condiciones de operaciones entre partes no relacionadas. Los términos de estas operaciones y servicios no son menos favorables que los ofrecidos por personas no relacionadas, y la Compañía tiene acceso a otras fuentes de materiales y servicios en caso de que sus personas relacionadas dejen de ofrecérselos en términos competitivos. Ver Sección “Factores de Riesgo – Otros Riesgos relacionados a nuestra operación - Tenemos operaciones importantes con afiliadas o partes relacionadas, las cuales podrían generar conflictos de interés potenciales y podrían resultar en términos menos favorables para nosotros.” Para mayor información respecto a los valores mencionados, ver la Nota 15 de nuestros estados financieros.

Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

Familiares cercanos de los accionistas	2019	2018	2017
Ingresos			
<i>Ingresos por unidades residenciales</i>	617	-	-
<i>Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios</i>			
DiafimeX, S. A de C. V.	65	36.8	45.8
AJ helados, S. A de C. V.	9	8.8	11.6
<i>Servicios de mensajería corporativa:</i>			
Segmail, S.A. de C. V.	5	7.2	-
Egresos			
DiafimeX, S. A de C. V.	1.6	5.7	3.5

*Cifras en millones

Conflictos de Interés

Conforme a ley mexicana, cualquier miembro del Consejo de Administración que tenga un conflicto de interés con la Compañía deberá dar a conocer dicho conflicto y abstenerse de cualquier deliberación o voto en relación con el mismo. El incumplimiento de cualquier miembro del Consejo de dicha obligación podrá resultar en una responsabilidad por daños y perjuicios causados por dicho miembro.

C. Administradores y accionistas

Mantenemos una clara estructura de gobierno corporativo, junto con una serie de comités que nos ayudan en el manejo estratégico de la Compañía, lo que consideramos son la base para mantener la confianza de nuestros inversionistas.

Nuestro Consejo de Administración tiene más de 20 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y sus miembros han operado en variedad de negocios y ciclos económicos.

Nos beneficiamos de su conocimiento estratégico en la industria para el análisis y ejecución de nuestra estrategia de negocio, derivado de ello, continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio de inmuebles icónicos y de calidad premier.

Administradores

El Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración está actualmente integrado por 14 consejeros, de los cuales 4 son consejeros suplentes y 3 independientes. Actualmente, el 100% de nuestros consejeros son del sexo masculino. Cada consejero es elegido por el plazo de un año, puede ser reelegido y deberá permanecer en funciones hasta que su sucesor haya sido elegido y tomado posesión de su cargo. Los miembros suplentes pueden suplir a los miembros propietarios y sólo a los miembros independientes, si tienen ese carácter. Los consejeros son elegidos o ratificados por los accionistas en la asamblea anual. Todos los consejeros propietarios actuales fueron elegidos o ratificados en sus cargos en la Asamblea de Accionistas celebrada el 30 de abril del 2020, a la fecha del presente reporte anual no se tuvieron cambios en el Consejo de Administración.

Conforme a la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Grupo GICSA, al menos el 25% de los consejeros deberán ser independientes y dicha independencia es calificada por la propia Asamblea de Accionistas que los designe, sujeto a observaciones por la Comisión.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Grupo GICSA, el Consejo de Administración debe ocuparse de establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle; así como vigilar la gestión y conducción de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, para lo cual podrá apoyarse en uno o varios comités.

El Consejo de Administración será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del Comité que ejerza las funciones de auditoría.

Además, el Consejo de Administración tiene la representación de la Compañía y está facultado para celebrar cualesquiera actos jurídicos y adoptar cualesquiera determinaciones que sean necesarias o convenientes para lograr el objeto social.

A continuación se señalan los nombres de los miembros del Consejo de Administración, su cargo, su experiencia en el negocio, incluyendo otra experiencia como consejero, y los años de servicio en el consejo de Grupo GICSA. Nuestros Consejeros fueron designados o ratificados en la Asamblea General de Accionistas de la Compañía celebrada el 30 de abril del 2020, a la fecha del presente reporte anual no se tuvieron cambios en los miembros del Consejo de Administración.

Nombre	Cargo	Años de servicio
Elías Cababie Daniel	Presidente del Consejo y Presidente Ejecutivo	30
Abraham Cababie Daniel	Vicepresidente del Consejo y Director General	30
Jaime Jalife Sacal	Consejero	29
Jaime Kanan Hamui	Consejero	29
Jaime Dayán Tawil	Consejero	26
Salvador Daniel Kabbaz	Consejero	25
Isaac Zonana Saba	Consejero	14
Mario Martin Gallardo	Consejero Suplente	25
Elías Amkie Levy	Consejero Suplente	19
Samuel Jalife Cababie	Consejero Suplente	18
Diódoro Batalla Palacios	Consejero Suplente	14
Carlos Manuel Bremer Gutiérrez	Consejero Independiente	4
Rafael Robles Miaja	Consejero Independiente	4
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Consejero Independiente	4

Nuestro Secretario, no miembro del Consejo es el señor Omar Lugo Andere.

A continuación se señala información sobre nuestros consejeros:

Elías Cababie Daniel. El señor Cababie nació en la Ciudad de México. Inició su trayectoria en el mundo empresarial en el sector de la manufactura textil a la temprana edad de 17 años en una compañía familiar. Funge como presidente del Consejo de Administración de Grupo GICSA desde su fundación. Adicionalmente participa como Consejero de Endeavor México, (organización que tiene como misión impulsar a las pequeñas y medianas empresas para que se conviertan en empresas grandes, generadoras de empleo y que aporten de manera significativa al crecimiento de nuestro país.). Mantiene una actividad importante en organizaciones del sector empresarial mexicano como CENTRO (entidad no relacionada con la Emisora), universidad mexicana que brinda formación en las áreas de diseño y cinematografía. Además, es miembro del Patronato de la “Fundación de Apoyo y Fomento a la Biblioteca Vasconcelos” (entidad no relacionada con la Emisora), el recinto cultural más grande e importante del país y apoyo Fundación Duerme Tranquilo.

Abraham Cababie Daniel. El señor Cababie nació en la Ciudad de México. Toda su vida profesional ha sido reconocida como un hombre de negocios notable en el sector inmobiliario en México. Su carrera profesional inicia en la industria textil, en la que logra establecer tendencias al firmar acuerdos con distintas franquicias internacionales. Los cambios en el sector, motivados por la apertura comercial de México, lo impulsaron a la búsqueda de nuevos horizontes en los negocios. Así, después del análisis sobre las diversas oportunidades de negocio en aquel momento, emprendió su carrera en el desarrollo inmobiliario en el año 1989. Al lado de sus hermanos Elías y Jacobo, definieron los objetivos y planes de lo que hoy es GICSA. Funge como Director General de Grupo GICSA y nuestras empresas predecesoras desde 1989 y ha sido miembro de nuestro consejo desde nuestra constitución. Además, es entusiasta en programas de apoyo a la sociedad y sensible a los problemas que le aquejan. En este sentido, participa en organizaciones filantrópicas tales como “En Compañía A.C.”, y “Fundación A.P.T.A.” (Entidades no relacionadas con la Emisora).

Jaime Dayán Tawil. El señor Dayán funge como Consejero de la Dirección General desde el 2010. Desde 1993 ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA tales como Director de Administración y Finanzas y como Director de Análisis. Se tituló como Contador Público en 1969 en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Jaime Jalife Sacal. El señor Jalife Sacal nació en la Ciudad de México. Es ingeniero textil por el Instituto Politécnico Nacional. Actualmente se desempeña como Director General de Portovisión (entidad no relacionada con la Emisora), empresa dedicada a inversiones en varios giros. Anteriormente se ha desempeñado como Director General de Acabados Textiles Modernos, Tinturama y Dejaber. Adicionalmente cuenta con estudios de alta dirección por el IPADE.

Salvador Daniel Kabbaz. El señor Daniel funge como Director General Adjunto de Desarrollo desde 2012. Ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA desde 1994 tales como Director de Ventas Residenciales y Comercialización de Edificios de Oficinas, Director de Oficinas Corporativas y Naves Industriales, Director de Unidad de Negocios Corporativos, Director General Adjunto de Construcción.

Jaime Kanan Hamui. El señor Jaime Kanan Hamui nació en Ciudad Juárez, Chihuahua. Es un reconocido empresario e inversionista ligado a diversas industrias, principalmente la textil e inmobiliaria. En 1966 inicia actividades en la Ciudad de México comercializando ropa femenina a través de la empresa Kanan Hit (bajo la marca Marsel). Posteriormente se desempeña como franquiciatario de marcas como Furla, Coccinelle y Hugo Boss en México. Ha participado en nuestro Consejo de Administración desde 1992.

Isaac Zonana Saba. El señor Isaac Zonana Saba nació en la Ciudad de México. Es un reconocido empresario e inversionista ligado a diversas industrias, principalmente la textil e inmobiliaria. Posteriormente funge como socio en Textivision S. de R.L. de C.V. (entidad no relacionada con la Emisora) empresa dedicada a la comercialización de telas. Ha participado en nuestro Consejo de Administración desde 1992.

Mario Martin Gallardo. El señor Martin funge como Director General Adjunto de Operaciones desde 2013. Previamente colaboró como Director General Adjunto Corporativo en Grupo GICSA. Ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA desde 1994 tales como Contralor, Director de Auditoría, Director de Administración y Finanzas y Director General Adjunto Corporativo. Se tituló como Contador Público por la Universidad Autónoma del Estado de México y realizó estudios de Postgrado en Finanzas en la Universidad Tecnológica de México.

Diódoro Batalla Palacios. El señor Batalla funge como Director General Adjunto de Administración y Finanzas desde enero de 2014. Previamente ocupó el cargo de Director de Auditoría Interna en Grupo GICSA desde 2005. Anteriormente colaboró 15 años en la firma Mancera Ernst & Young en las áreas de consultoría y riesgos. Se graduó como Actuario por la Universidad Nacional Autónoma de México.

Elías Amkie Levy. El señor Amkie funge como Director ejecutivo de proyectos especiales desde 2014. Previamente colaboró como Vicepresidente de Operaciones de Cabi Developers, LLC, oficina en Miami, Florida. Ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA desde 2001 tales como Subdirector de Negocios, Director de Negocios Estratégicos. Se tituló como Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana.

Samuel Jalife Cababie. El señor Jalife funge como Director ejecutivo de comercialización desde enero del 2014. Ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA desde 2001 tales como Líder de Proyecto, Subdirector de Desarrollo, Subdirector de Comercialización y Director de Comercialización. Se tituló como Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y realizó una maestría en negocios (MBA) en el IPADE, así como un Diplomado en Proyectos de Inversión en la Universidad Iberoamericana.

Carlos Manuel Bremer Gutiérrez. El señor Bremer Gutiérrez se desempeña como Presidente del Consejo y Director General de Value Grupo Financiero, S.A. de C.V., y miembro del Consejo de Administración de América Móvil, S.A.B. de C.V., y Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (todas las anteriores, entidades no relacionadas con la Emisora). Previo a eso también se desempeñó en varios cargos administrativos en Abaco Grupo Financiero, S.A. de C.V. y Operadora de Bolsa, S.A. de C.V. Adicionalmente, el señor Bremer participa como consejero de Clinton Foundation, World Fund y Universidad de Monterrey, entre otras asociaciones educacionales y filantrópicas. El señor Bremer tiene

una licenciatura en Administración de Empresas y en Ingeniería Industrial y de Sistemas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Rafael Robles Miaja. El licenciado Robles Miaja es abogado por la Escuela Libre de Derecho. Es socio fundador del despacho Bufete Robles Miaja, S.C. (entidad no relacionada con la Emisora) en la Ciudad de México. Entre otros cargos, actualmente es Consejero de Bank of América México, S.A., Institución de Banca Múltiple y Grupo Lala, S.A.B. de C.V., así como Secretario o Prosecretario de diversas empresas.

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet. El señor Solís Cámara es contador público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con un diplomado en derecho tributario por ese mismo instituto, y con la Certificación vigente por parte del Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Trabajó en la firma Deloitte en el área de auditoría y fiscal así como encargado del área de impuestos de Grupo SARE., S.A. de C.V. Posteriormente fundó los despachos Solís Cámara y Compañía, S.C.; y Solís Cámara, López Guerrero, S.C. (entidades no relacionadas con la Emisora); ambos especializados en la asesoría fiscal y con clientes tales como desarrolladores inmobiliarios y empresas públicas. El señor Solís Cámara ha sido integrante de diversos consejos de administración tales como los de Coconal, S.A. de C.V., Genomma Lab Internacional, S.A.B. de C.V.; Bardahl de México, S.A. de C.V.; e Investa Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fibra Plus. Adicionalmente, se ha desempeñado como profesor del Instituto Tecnológico Autónomo de México desde 1985 hasta el año 2015.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración debe aprobar, entre otras cosas, cualquier transacción que pueda desviarse del curso ordinario de los negocios de la Compañía y que incluya, entre otras cosas, (i) partes relacionadas; (ii) cualquier adquisición o venta del 5.0% o más de los activos de la Compañía; (iii) el otorgamiento de garantías por cantidades que excedan el 5.0% de los activos de la Compañía o (iv) cualquier operación que represente más del 5.0% de los activos de la Compañía.

Funcionarios de primer nivel

A continuación se presenta la lista de los actuales funcionarios de primer nivel, su principal ocupación, experiencia en el negocio, incluyendo otras direcciones que hayan ocupado, y sus años de servicio en su cargo actual o en las subsidiarias de Grupo GICSA. Actualmente, el 100% de nuestros funcionarios de primer nivel son del sexo masculino. Ver “Descripción de Nuestro Capital Social y Estatutos Sociales”.

Nombre	Puesto	Años de Servicio
Abraham Cababie Daniel	Director General	30
Jaime Dayán Tawil	Director de Asuntos Estratégicos	26
Diódoro Batalla Palacios	Director General Adjunto de Administración y Finanzas	14
Mario Martin Gallardo	Director General Adjunto de Operaciones	25
Salvador Daniel Kabbaz	Director General Adjunto de Desarrollo	25
Samuel Jalife Cababie	Director Ejecutivo de Comercialización	18
Omar Lugo Andere	Director Jurídico Corporativo	4
Elías Amkie Levy	Director ejecutivo de proyectos especiales	19
Marcos Dayán Amkie	Director de Arquitectura	18
Rafael Harari Tussie	Director de Construcción	26

A continuación se señala información sobre nuestros funcionarios de primer nivel, salvo por aquellos que también son miembros del Consejo de Administración, cuya información puede verse en el apartado inmediato anterior:

Marcos Dayán Amkie. El señor Dayán funge como Director de Arquitectura desde el 2010. Ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA desde 2001 tales como, Gerente de Proyectos y Subdirector de Arquitectura. Se tituló como Arquitecto por la Universidad Iberoamericana y tomó un Curso LEED Green Associate y un Diplomado de Project Management.

Omar Lugo Andere. El señor Lugo funge como Director Jurídico Corporativo desde febrero de 2016, anteriormente se desempeñó como Director Jurídico de Grupo Sanborns. Se tituló como Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de México

Rafael Harari Tussie. El señor Harari obtuvo su licenciatura en arquitectura de la Universidad Anáhuac en 1986. Ha sido el responsable de diseñar y construir diversos de nuestros proyectos, incluyendo, entre otros, La Isla Cancún, Fórum by the Sea, Plazas Outlet Lerma, Punta Santa Fe, Residencial Lomas 1 y 2, Torres Esmeralda, Fórum Buenavista, Fórum Tlaquepaque y Paseo Interlomas. El señor Harari ha sido Director de Construcción desde 1995.

Los siguientes Consejeros y/o Funcionarios de primer nivel mantienen un grado de parentesco o afinidad de hasta por lo menos cuarto grado:

Elías Cababie Daniel, quien es el Presidente del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo, es hermano de Abraham Cababie Daniel, quien funge como Vicepresidente del Consejo de Administración y Director General.

Abraham Cababie Daniel, quien funge como Vicepresidente del Consejo de Administración y Director General, es primo hermano de Salvador Daniel Kabbaz, quien es Director General de Chac-Mool.

Jaime Dayán Tawil, quien es nuestro Director de Asuntos Estratégicos, es padre de Marcos Dayán Amkie, quien a su vez funge como nuestro Director de Arquitectura.

Jaime Jalife Sacal, miembro de nuestro Consejo de Administración, es padre de Samuel Jalife Cababie, quien a su vez funge como nuestro Director General de Mobilia.

Samuel Jalife Cababie, quien es Director General de Mobilia, es hijo del señor Jaime Jalife Sacal, quien se desempeña como miembro de nuestro Consejo de Administración.

Con fecha 22 de octubre de 2015, la Compañía adoptó un Código de Conducta para el Consejo de Administración y los funcionarios de primer nivel, el cual se mantiene vigente a la fecha de este informe.

No obstante lo anterior, la Emisora cuenta con un Código de Ética aplicable a colaboradores que desempeñan funciones en Grupo GICSA a cumplir con principios éticos y normas de conducta en las relaciones laborales, así como con clientes, proveedores y accionistas.

Asimismo, dicho Código contempla los lineamientos que definen y orientan el comportamiento laboral en Grupo GICSA basado en valores éticos como calidad, honestidad, integridad, respeto y lealtad, asimismo de forma externa y de manera específica a las personas que le prestan servicios y asesoran a Grupo GICSA, y finalmente de forma genérica con los propios accionistas.

Se incluyen dentro de este Código, entre otros, controles internos relacionados con (i) la protección y uso adecuado de los activos de la empresa, (ii) manejo de información confidencial, (iii) sobornos y conflictos de interés, (iv) relación con autoridades, (v) responsabilidad social, (vi) responsabilidad ambiental, (vii) seguridad y (viii) normas de conducta.

Asimismo en el marco de Políticas de Gobierno Corporativo se contemplan lineamientos aplicables al Consejo de Administración y directivos relevantes de la Emisora relacionados con: i) información confidencial, (ii) partes relacionadas, (iii) conflicto de interés, (iv) operaciones de valores, (v) aprobación y revelación de eventos relevantes, (vi) cumplimiento de leyes, (vii) generación de valor y mejora continua, (viii) presentación de resultados y (ix) el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Diversidad

Nuestra cultura corporativa respeta la diversidad profesional, cultural y de género, e incentiva el desarrollo profesional con base al talento, carácter, educación, conocimiento, disciplina y trabajo, sin distinción de sexo, raza, religión u otros factores subjetivos similares. Además, rechazamos estrictamente cualquier clase de conducta discriminatoria, incluyendo la discriminación por género.

Nuestro Código de ética establece que bajo ningún concepto, se podrá discriminar por razones de raza, religión, sexo, clase social o económica o cualquier otra. A la fecha, estamos trabajando en materializar políticas, a ser aprobadas por nuestro consejo de administración, que impulsen activamente la inclusión corporativa y laboral, sin distinción de sexo, la diversidad y la selección de los mejores candidatos para la Emisora, tanto en nuestros órganos de gobierno, como entre nuestros empleados, sin estándares específicos, pero con miras a ampliar la diversidad de género, perspectiva y experiencia. Esto con responsables directos de dar seguimiento a su cumplimiento. Si bien a la fecha del presente reporte anual, casi la totalidad de nuestros directivos relevantes y consejeros son del sexo masculino, esperamos que aumentar el porcentaje del sexo femenino derivado de un esfuerzo más activo, en nuestras iniciativas para incrementar la diversidad en perspectivas y experiencias de nuestro factor humano.

Además, si bien la Emisora no cuenta con una política o programa específico para fomentar la igualdad entre hombres y mujeres en sus órganos sociales y sus empleados, el Código de Ética establece entre sus normas de conducta que, bajo ningún concepto, ninguna de las personas que trabajan en la Emisora podrá discriminar a ningún compañero de trabajo por razones de raza, religión, sexo, clase social o economía o cualquier otra. Al día de hoy el 15% de los directivos relevantes son mujeres.

Accionistas Principales

Los únicos accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la Compañía, son Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V. y los señores Elías Cababie Daniel, Abraham Cababie Daniel y miembros de su familia inmediata, quienes, a su vez, son beneficiarios, conjuntamente, de la mayoría de las acciones de Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V. Pudiera considerarse que, conjuntamente, dichas personas pueden ejercer control respecto a la emisora. Hasta donde es de nuestro conocimiento, ninguna otra persona mantiene, directa o indirectamente más del 10.0% de nuestro capital social y, consecuentemente, ninguna otra persona mantiene control, influencia significativa o poder de mando en la emisora.

De acuerdo con la información proporcionada a la emisora por sus consejeros y directivos relevantes, nuestros consejeros y directivos Salvador Daniel Kabbaz, Jaime Dayán Tawil, Jaime Jalife Sacal, Samuel Jalife Cababie, Jaime Kanan Hamui, Isaac Zonana Saba son, de manera individual, accionistas de la emisora, con una tenencia, directa e indirecta, superior al 1%, pero menor al 10% de nuestro capital social en circulación. La siguiente tabla contiene cierta información aproximada, relacionada con la distribución de nuestro capital a la fecha de la última Asamblea de Accionistas a la fecha de este reporte anual, celebrada el 30 de abril de 2020.

Nombre de Accionista (directo e indirecto)	Número de Acciones	%*
Familia Cababie Daniel y personas relacionadas	784,621,194	52.30%
Inversionistas, consejeros y personas relacionadas	284,064,314	18.94%
Público inversionista	431,437,586	28.76%
Total en circulación	1,500,123,094	100%
Tesorería	149,876,906	
Total autorizado	1,650,000,000	

*Porcentajes aproximados pueden variar por redondeo

Salvo por lo descrito en esta sección, ninguna otra persona física o moral, incluyendo gobiernos extranjeros, tiene una participación accionaria superior al 10.0% del capital social de la Compañía y a la fecha no existe compromiso alguno, conocido por nosotros que pudiere significar un cambio de control en nuestras acciones.

En los últimos tres ejercicios, no ha habido cambio significativo en el porcentaje mantenido por los nuestros principales accionistas. En el último ejercicio, no hemos sido objeto de oferta pública para tomar el control, ni hemos realizado oferta alguna para tomar el control de otras compañías. No somos controladas por otras sociedades, gobiernos extranjeros o cualquiera otra persona física o moral, ni conecemos compromisos que pudieran significar un cambio de control.

Remuneración de Consejeros y Altos Funcionarios

La compensación a los Consejeros y miembros de los Comités de la Compañía es determinada por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Grupo GICSA escuchando la opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Grupo GICSA tiene establecido que a cada miembro del Consejo de Administración se le pagará por concepto de emolumentos la cantidad de Ps. 172.6 millones y después de retenciones que por ley sean aplicables, por cada sesión del Consejo a la que atienda.

A la fecha existen otro tipo de prestaciones para los consejeros o funcionarios de primer nivel de Grupo GICSA, como la percepción por sus funciones en la Compañía.

La siguiente tabla indica beneficios otorgados a nuestros directivos y miembros del consejo de administración y comités para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019:

	Año que termino al 31 de diciembre de		
	2019 Millones de Ps.	2018 Millones de Ps.	2017 Millones de Ps.
Compensación del personal clave	172.6	155.7	157.5

El Consejo de Administración podrá adoptar un esquema integral de compensaciones para alinear incentivos de corto y largo plazo con los principales funcionarios de la Emisora que podrá incluir un plan de suscripción de acciones y bonos especiales.

Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

La Ley del Mercado de Valores impone la obligación de contar con un Comité de Auditoría, integrado por cuando menos tres miembros independientes nombrados por el consejo de administración (excepto en caso de sociedades controladas por una persona o grupo empresarial titular del 50.0% o más del capital social en circulación, en cuyo caso la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deberán ser independientes). El Comité de Auditoría (junto con el consejo de administración, que tiene obligaciones adicionales) sustituye al comisario que anteriormente se requería en términos de la Ley de Sociedades Mercantiles.

Establecimos un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias en nuestra asamblea general de accionistas celebrada el 23 de enero de 2015. Consideramos que los miembros de dicho Comité, ratificados en la asamblea general de accionistas con fecha 30 de abril de 2019 y que a la fecha del presente reporte anual permanecieron sin cambios, son consejeros independientes de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y que al menos uno de sus miembros califica como experto financiero. Los parámetros calidad de independencia y experto financiero bajo las leyes mexicanas difieren de los del New York Stock Exchange, NASDAQ Stock Market LLC o las leyes de valores de los Estados Unidos.

Las funciones principales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias incluyen supervisar a los auditores externos de la Compañía, analizar los informes de dichos auditores externos, informar al consejo de administración de cualesquier controles internos existentes y cualesquier irregularidades relacionadas con los controles internos, así como supervisar la realización de operaciones con partes relacionadas, las actividades del Director General y la función de auditoría interna y entregar un reporte anual al Consejo de Administración. El Comité también es responsable de emitir opiniones al Consejo de Administración en relación con el desempeño de los funcionarios clave de la Compañía, las operaciones con partes relacionadas, de las solicitudes de dictámenes de peritos independientes, de convocar las asambleas de accionistas y de apoyar al Consejo de Administración en la preparación de informes para la asamblea anual de accionistas.

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se encuentra integrado por los siguientes tres miembros:

Nombre	Puesto
Rafael Robles Miaja	Presidente
Carlos Manuel Bremer Gutiérrez	Vocal
Pedro Solís Cámara Jiménez	Vocal

Carlos Bremer Gutiérrez califica como experto financiero de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Adicionalmente al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y al de Nominaciones y Compensaciones, la Compañía no cuenta con ningún otro Comité que emita recomendación u opinión al Consejo de Administración de la Sociedad

D. Estatutos sociales y otros Convenios

La Compañía fue constituida mediante escritura pública número 6,401, de fecha 24 de junio de 1998, otorgada ante el licenciado Pedro Cortina Latapi, notario público número 226 del Distrito Federal, hoy inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 236,458, bajo la denominación “Cabi Servicios” como una sociedad anónima. Posteriormente, el 13 de marzo de 2008, la Emisora cambió su denominación social a Grupo GICSA, S.A. de C.V.

En la asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2019, los accionistas de la Compañía aprobaron compulsar los estatutos sociales de la Compañía, posterior a dos reformas acordadas por los propios accionistas a las Clausulas Transitorias de los mismos en los años 2015 y 2019. Una copia de los estatutos sociales, según han sido modificados ha sido registrada y puede consultarse en la Comisión y la Bolsa y está disponible para su revisión en www.bmv.com.mx.

La duración de la Compañía es indefinida.

Somos una sociedad controladora y llevamos a cabo la mayoría de nuestras operaciones a través de subsidiarias.

Capital Social

En virtud de que la Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable, el capital social deberá estar integrado por una porción fija y podrá tener una porción variable.

A la fecha de este Reporte Anual, nuestro capital social autorizado está integrado por 1,650,000,000 acciones ordinarias de la Serie “B”, Clase I, sin expresión de valor nominal que representan únicamente el

capital fijo, de las cuales 1,500,123,094 están suscritas, pagadas y en circulación. Adicionalmente, existen 149,876,906 de acciones de la Serie "B", Clase I, en tesorería.

Las acciones podrán ser titularidad de, emitirse a, y ser pagadas por inversionistas mexicanos o extranjeros.

Movimientos en el Capital Social

Las partes fija y variable de nuestro capital social podrán aumentarse o disminuirse por una resolución adoptada por accionistas tenedores de 50% de nuestras acciones en una asamblea general de accionistas y, si la parte fija aumenta o disminuye, simultáneamente con el aumento o disminución, nuestros estatutos sociales serán modificados para reflejar el capital social resultante. La parte variable de nuestro capital social podrá aumentar o disminuir, sin requerir que nuestros estatutos sociales sean reformados. Aumentos o disminuciones en la parte fija o variable de nuestro capital social, deben ser inscritos en nuestro libro de registro de variaciones de capital, el cual estamos obligados a mantener conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles. No pueden emitirse nuevas acciones salvo que las acciones emitidas y en circulación al momento de la emisión, estén totalmente pagadas, excepto en ciertas circunstancias limitadas.

Derechos de Voto

Todas las acciones representativas de nuestro capital social tienen pleno derecho de voto. Cada acción faculta a su titular a votar en cualquier asamblea de accionistas.

Asambleas de Accionistas

Las asambleas generales de accionistas pueden tener el carácter de ordinarias o extraordinarias. También podrán celebrarse asambleas especiales de accionistas, respecto de una serie específica de nuestras acciones.

Las asambleas generales extraordinarias de accionistas son aquellas convocadas para considerar cualquiera de los siguientes asuntos, entre otros:

- una prórroga de nuestra duración;
- cualquier cambio en nuestro objeto social o nacionalidad;
- la cancelación de la inscripción de nuestras Acciones en el Registro;
- la aprobación o modificación de los mecanismos o disposiciones que prevengan una adquisición de control (siempre y cuando no voten en contra expresamente los tenedores de 5% o más de nuestras acciones en circulación);
- cualquier fusión o la transformación en otro tipo de sociedad;
- la amortización de acciones con utilidades retenidas;
- la emisión de acciones representativas de nuestro capital social para fines de una oferta pública; y
- cualesquiera otros asuntos para los cuales se requiera específicamente de una asamblea general extraordinaria conforme a la legislación mexicana aplicables o los estatutos de la Compañía.

Las asambleas generales de accionistas deberán celebrarse en nuestro domicilio social, es decir, la Ciudad de México. El Consejo de Administración, el Presidente del Consejo de Administración, el Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, o el secretario del Consejo de Administración podrán convocar cualquier asamblea de accionistas. Un solo accionista podrá requerir que se convoque a una asamblea general en la que se discutan los resultados de la Compañía, si la asamblea correspondiente no hubiere tenido lugar durante dos ejercicios sociales. Asimismo, los accionistas titulares de acciones que representen el 10.0% de nuestro capital social, tendrán derecho a requerir al presidente del Consejo de Administración o de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de auditoría y prácticas societarias, en cualquier momento que se convoque a una asamblea general de accionistas.

Son asambleas generales ordinarias las que se reúnen para considerar cualquier asunto que no esté reservado a la asamblea general extraordinaria. La asamblea general ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio, y se ocupará de aprobar los estados financieros del ejercicio anterior preparados por nuestro Director General junto con el reporte preparado por el Consejo de Administración respecto de dichos estados financieros en relación con la información contable y las políticas y criterios contables respecto del ejercicio anterior, nombrar a los consejeros, secretario y sus suplentes y designar a los presidentes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, y determinar los emolumentos correspondientes a dichas personas; discutir y aprobar el informe anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y del director general; determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio (incluyendo, en su caso, pago de dividendos); determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias y aprobar cualquier operación que represente el 20% o más de nuestros activos consolidados durante cualquier ejercicio (con base en nuestros estados financieros utilizados para fines del reporte para el trimestre anterior a la fecha de cálculo), independientemente de la forma en que dichas transacciones sean implementadas e independientemente de si las transacciones son implementadas en una sola operación o en una serie de operaciones (hasta en tanto la transacción relevante pueda considerarse como una sola transacción). Creemos que esta disposición tiene un efecto práctico de requerir que cada operación relevante que nosotros o que las personas que controlamos lleven a cabo, sea aprobada por nuestros accionistas.

Las asambleas especiales de accionistas de una determinada serie o clase se reunirán para tratar cualquier asunto que pueda afectar los derechos de dicha serie o clase, mas no los del resto de los accionistas. El quórum para una asamblea especial de accionistas y el voto requerido para adoptar cualquier resolución en una asamblea especial de accionistas, son los mismos que los requeridos para las asambleas generales extraordinarias de accionistas, con la excepción de que dichos cálculos se realizarán con base en el número de acciones de la serie o clase a que corresponda la asamblea especial.

Las convocatorias para las asambleas generales de accionistas deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio social de la Compañía, o una vez implementado, en el Sistema Electrónico establecido por la Secretaría de Economía, cuando menos 15 días naturales antes de la fecha de la asamblea correspondiente. Desde el momento en que se publique la convocatoria para la asamblea de accionistas de que se trate, deberán estar a disposición de los accionistas la información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos del orden del día de la asamblea general de accionistas de que se trate. Cada convocatoria deberá señalar el lugar, la hora y el orden del día de la asamblea general de que se trate y deberá estar firmada por quien la convoque.

Para que los accionistas o sus representantes tengan derecho de asistir a las asambleas generales de accionistas y a votar en ellas, deberán depositar los títulos que representan sus acciones o, en su caso, los certificados provisionales o los recibos de depósito emitidos por una institución financiera, casa de bolsa o institución para el depósito de los valores, en la Secretaría de la Compañía, cuando menos con dos días hábiles antes de la celebración de la Asamblea de que se trate, recogiendo la tarjeta de admisión correspondiente. Podrán depositarlos en una institución de crédito o casa de bolsa de México o del extranjero. Los accionistas podrán hacerse representar en las Asambleas por medio de mandatarios nombrados mediante simple carta poder, o mediante mandato otorgado en términos de la legislación común, o mediante el nombramiento de representante en los formularios de poder que elabore la Compañía y ponga a disposición de los accionistas a través de los intermediarios del mercado de valores o en nuestras oficinas, con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la celebración de la asamblea correspondiente.

Quorum

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, en la asamblea por lo menos el 50.0% de las acciones ordinarias de la Compañía y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las

acciones representadas en dicha asamblea. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la asamblea general ordinaria de accionistas se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas en dicha asamblea y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en la misma.

Para que una asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado en la asamblea, por lo menos el 75% del capital social de la Compañía. En caso de segunda o ulterior convocatoria, para que la asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente instalada, deberá estar representado en la asamblea, por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Para que las resoluciones de la asamblea general extraordinaria de accionistas sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía.

Dividendos y Distribuciones

Generalmente, en una asamblea general anual ordinaria de accionistas, el Consejo de Administración presenta los estados financieros preparados por el Director General correspondiente al ejercicio fiscal anterior a los accionistas, para su aprobación. Una vez que la asamblea general de accionistas apruebe dichos estados financieros, determinará la distribución de las utilidades netas del ejercicio anterior, si las hubiera.

La ley exige que de las utilidades netas de toda sociedad, se separe antes de pagar cualquier dividendo, anualmente, el cinco por ciento, como mínimo, para formar el fondo de reserva, hasta que el mismo importe la quinta parte del capital social. El fondo de reserva deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo. Se podrán asignar montos adicionales a otros fondos de reserva según determinen los accionistas, incluyendo el monto asignado para la recompra de acciones. El saldo, en su caso, podrá distribuirse como un dividendo, siempre y cuando se hubiere absorbido cualesquiera pérdidas resultantes de ejercicios anteriores y los accionistas hubieren aprobado tanto los estados financieros de los que derive el pago de dividendos como el pago de dividendos.

Todas las acciones en circulación en el momento que se declara un dividendo u otra distribución tienen derecho a participar en dicho dividendo u otra distribución.

Designación de Consejeros

El Consejo de Administración de la Compañía está actualmente integrado por catorce consejeros, de los cuales tres son suplentes. Cada consejero es elegido por el plazo de un año, puede ser reelegido y deberá permanecer en funciones hasta que su sucesor haya sido elegido y tomado posesión de su cargo. Los consejeros son elegidos por los accionistas en la asamblea anual. Todos los consejeros actuales fueron elegidos o ratificados en sus cargos el 30 de abril de 2019, a la fecha del presente reporte anual no existieron cambios en los integrantes del Consejo de Administración.

Conforme a la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Grupo GICSA, al menos el 25.0% de los consejeros propietarios deberán ser independientes y dicha independencia es calificada por la propia Asamblea de Accionistas que los designe, sujeto a observaciones por la Comisión.

Consejo de Administración

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Grupo GICSA, el Consejo de Administración debe ocuparse de establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle; así como vigilar la gestión y conducción de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, para lo cual podrá apoyarse en uno o varios comités.

El Consejo de Administración será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del Comité que ejerza las funciones de auditoría.

Además, el Consejo de Administración tiene la representación de la Compañía y está facultado para celebrar cualesquiera actos jurídicos y adoptar cualesquiera determinaciones que sean necesarias o convenientes para lograr el objeto social.

Nuestra administración está confiada a nuestro Consejo de Administración y nuestro Director General. El Consejo de Administración establece los lineamientos y estrategia general para llevar a cabo nuestro negocio y supervisa que dicha estrategia se lleve a cabo.

Las sesiones del Consejo de Administración se considerarán válidamente instaladas y celebradas si la mayoría de sus miembros están presentes. Las resoluciones adoptadas en dichas sesiones serán consideradas válidas si son aprobadas por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración que no tengan un conflicto de interés. De ser necesario, el presidente del Consejo de Administración podrá emitir un voto de calidad.

Las sesiones de nuestro Consejo de Administración podrán ser convocadas por (i) 25% de los miembros; (ii) el presidente del Consejo de Administración; (iii) el presidente del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias; y (iv) el secretario o prosecretario del Consejo de Administración. La convocatoria a dichas sesiones deberá hacerse por escrito y notificarse a los demás consejeros por lo menos con un día hábil de anticipación en el caso de ser convocado por el Presidente del Consejo y con por lo menos 10 días hábiles de anticipación en los demás casos.

La Ley del Mercado de Valores impone deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros. El deber de diligencia, en general, requiere que los consejeros obtengan información suficiente y estén suficientemente preparados para actuar en nuestro mejor interés. El deber de diligencia se cumple, principalmente, solicitando y obteniendo toda la información que pudiera ser necesaria para tomar decisiones (incluyendo mediante la contratación de expertos independientes), asistiendo a juntas del Consejo y revelando al Consejo de Administración información relevante en posesión del consejero respectivo. El incumplimiento al deber de diligencia por un consejero sujeta al consejero correspondiente a una responsabilidad solidaria y conjunta, junto con otros consejeros responsables, respecto de los daños y perjuicios causados a nosotros y nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en un deber de actuar en beneficio de la emisora e incluye principalmente el deber de mantener la confidencialidad de la información que reciban los consejeros en relación con el ejercicio de sus obligaciones, el abstenerse de discutir o votar en asuntos en los que el consejero tenga un conflicto de interés y el abstenerse de aprovechar oportunidades de negocio que correspondan a la Compañía. Asimismo, el deber de lealtad se incumple en caso de que un accionista o grupo de accionistas sea notoriamente favorecido o si, sin la aprobación expresa del Consejo de Administración, el consejero toma ventaja de una oportunidad corporativa que nos pertenezca o a cualquiera de nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad también se incumple si un consejero usa activos de la empresa o aprueba el uso de activos de la empresa en contravención con alguna de nuestras políticas, divulga información falsa o engañosa, ordena que no se inscriba, o impide que se inscriba, cualquier operación en nuestros registros, que pudiera afectar nuestros estados financieros, u ocasiona que información importante no sea revelada o modificada.

El incumplimiento con el deber de lealtad sujeta al consejero correspondiente a una responsabilidad solidaria y conjunta con todos los consejeros que hayan incumplido, respecto de los daños y perjuicios ocasionados a nosotros y a las personas que controlamos. También existe responsabilidad si se generan daños y perjuicios como resultado de beneficios obtenidos por los consejeros o terceros que resulten de actividades realizadas por los consejeros.

Las reclamaciones por el incumplimiento del deber de diligencia o el deber de lealtad podrán iniciarse únicamente para beneficio de la emisora (como una acción derivada), y no de los accionistas, y únicamente por parte de la emisora o accionistas que representen por lo menos el 5.0% de nuestras acciones en circulación.

Como medida de protección para los consejeros, respecto de las violaciones al deber de diligencia o al deber de lealtad, la Ley del Mercado de Valores establece que las responsabilidades derivadas del incumplimiento del deber de diligencia o el deber de lealtad no resultarán aplicables si el consejero actuó de buena fe y (a) en cumplimiento con la legislación aplicable y nuestros estatutos sociales, (b) con base en hechos y la información proporcionada por los funcionarios, auditores externos o peritos externos, cuya capacidad y credibilidad no podrá estar sujeta a duda razonable, y (c) elige la alternativa más adecuada de buena fe o cuando los efectos negativos de dicha decisión pudieron no ser predecibles razonablemente, según la información disponible. Los tribunales mexicanos no han interpretado el significado de dicha disposición y, por lo tanto, el alcance y significado de la misma es incierto.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores nuestro director general y nuestros directivos relevantes también deberán actuar en beneficio de la misma y no en beneficio de un accionista o grupo de accionistas. Principalmente, estos directivos deberán someter al Consejo de Administración la aprobación de las principales estrategias de negocio y los negocios de las sociedades que controlamos, llevar a cabo las resoluciones del Consejo de Administración, cumplir con las disposiciones relacionadas con la recompra y oferta de nuestras acciones, verificar la realización de las contribuciones de capital, cumplir con cualquier disposición relacionada con la declaración y pago de dividendos, someter al comité de auditoría propuestas relacionadas con sistemas de control interno, preparar toda la información de relevancia relacionada con nuestras actividades y las actividades de las sociedades que controlamos, revelar toda la información de relevancia al público, mantener sistemas adecuados contables y de registro, así como mecanismos de control interno y preparar y someter al consejo para su aprobación los estados financieros anuales.

Presidente Ejecutivo

Contamos con un Presidente Ejecutivo, mismo que será designado anualmente por nuestra asamblea de accionistas de entre cualquiera de los miembros de nuestro consejo de administración. El Presidente Ejecutivo es nuestro símbolo de la imagen, unidad y permanencia; vela por la continuidad de nuestro negocio y arbitrará y moderará las relaciones entre las distintas sociedades que conforman nuestro grupo así como las relaciones de este último frente a terceros asumiendo la más alta representación de la Compañía. Corresponde a nuestro Presidente Ejecutivo:

1. Convocar, si y cuando lo considere necesario, a sesiones de nuestro Consejo de Administración o cualquiera de sus comités, e insertar en el orden del día aquellos asuntos que considere convenientes;
2. Solicitar información que considere necesaria de nuestra administración o de nuestras Subsidiarias, incluyendo al Director General y demás directivos relevantes;
3. Proponer a nuestro consejo de administración las personas a ocupar los cargos de Director General de la Compañía y de sus principales Subsidiarias;
4. Conceder premios y distinciones a los miembros de nuestra administración;
5. Ser informado de los asuntos principales de la Compañía y sus Subsidiarias así como expresar su opinión al respecto; y
6. Ser el vocero de la voluntad de la Compañía y sus Subsidiarias ante las autoridades y demás terceros, cuando la importancia del asunto lo amerite.

Adicionalmente, nuestro Presidente Ejecutivo tiene influencia en los acuerdos adoptados en las sesiones de nuestro Consejo de Administración y en la gestión y conducción de los negocios de la Compañía, sus subsidiarias y en las personas morales en las que la Compañía tenga una influencia significativa.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Tenemos un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, que apoya al Consejo de Administración en la gestión, conducción y ejecución de los asuntos de la Compañía. Estamos obligados a que este comité que realice las funciones de auditoría y prácticas societarias esté conformado únicamente por consejeros independientes y deberá consistir al menos de tres consejeros. Adicionalmente, los integrantes de este Comité son designados por nuestro Consejo de Administración.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

Nuestro comité de nominaciones y compensaciones está conformado por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros de nuestro consejo de administración. Nuestro comité de nominaciones y compensaciones cuenta con las siguientes responsabilidades:

1. Proponer nombres de candidatos para nuestro consejo de administración y para nuestro presidente ejecutivo en nuestra asamblea de accionistas;
2. Proponer la compensación de los miembros de nuestro consejo de administración, comités, así como la compensación de los consejeros y comisarios de nuestras subsidiarias a nuestra asamblea de accionistas;
3. Recomendar a nuestra asamblea de accionistas o al consejo de administración, según sea el caso, la remuneración que corresponda a nuestro presidente ejecutivo;
4. Oyendo la opinión de nuestro comité de auditoría y prácticas societarias, recomendar la remoción de miembros de nuestro consejo de administración a nuestra asamblea de accionistas;
5. Presentar, por lo menos una vez cada año, un reporte a nuestro consejo de administración y asamblea de accionistas con respecto a nuestras actividades; y
6. Las demás que le correspondan conforme a los estatutos sociales y aquéllas que le asigne el consejo de administración y la asamblea de accionistas.

Disolución o Liquidación

Ante la disolución o liquidación de la Compañía, se deberá nombrar a uno o más liquidadores en una asamblea extraordinaria de accionistas. Todas las acciones del capital social totalmente pagadas y en circulación tendrán derecho a participar equitativamente en cualquier distribución resultado de la liquidación.

Registro y Transferencia

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), se encuentran registradas ante el Registro Nacional de Valores las acciones representativas del Capital Social de la emisora, dichas acciones están amparadas por un macrotítulo depositado con Indeval.

Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras de México y del extranjero, así como otras entidades autorizadas por la Comisión como participantes en Indeval, podrán mantener cuentas con Indeval. Conforme a la Ley Mexicana, únicamente las personas inscritas en el registro de accionistas de la Compañía o los titulares de certificados emitidos por Indeval o los participantes en Indeval que complementen los certificados de Indeval, serán reconocidos como accionistas de la Compañía. Conforme a la Ley del Mercado de Valores, los certificados emitidos por Indeval, junto con las constancias expedidas por los participantes en Indeval, son prueba suficiente para acreditar la titularidad de las Acciones y para ejercer los derechos atribuibles a dichas Acciones en las asambleas de accionistas de la Compañía o para cualquier otro asunto.

Derecho de Suscripción Preferente

Conforme a la Ley Mexicana y los estatutos de la Compañía, nuestros accionistas tienen derechos de suscripción preferente respecto de todas las emisiones de acciones o aumentos de capital social, salvo por ciertas excepciones. Generalmente, si la Compañía emite acciones de capital social adicionales, los accionistas tienen derecho a suscribir el número de nuevas acciones de la misma serie que resulte suficiente para que dicho accionista pueda conservar su mismo porcentaje de participación accionaria en acciones de dicha serie. Los accionistas deberán ejercer sus derechos de preferencia en los periodos de tiempo que se establezcan en la asamblea que apruebe la emisión de acciones adicionales en cuestión. Este período no podrá ser menor a 15 días después de la publicación del aviso correspondiente en la gaceta oficial del domicilio social o en cualquier periódico diario de los de mayor circulación del domicilio social, o una vez implementado, en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía.

Conforme a las leyes mexicanas, los accionistas no pueden renunciar a su derecho de preferencia de manera anticipada y los derechos de preferencia no pueden ser representados por un instrumento que sea negociable independientemente de la acción correspondiente. Los derechos de preferencia no son aplicables respecto de (i) acciones emitidas por la Compañía en relación con fusiones, (ii) acciones emitidas en relación con la conversión de títulos de valores convertibles, cuya emisión haya sido aprobada por nuestros accionistas, (iii) acciones emitidas en relación con la capitalización de cuentas especificadas en nuestro balance general, (iv) la colocación de acciones depositadas en nuestra tesorería a través de la Bolsa, como resultado de la recompra de dichas acciones por parte de la Compañía en la Bolsa, y (v) acciones que sean colocadas como parte de oferta pública de conformidad con el artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores, en caso de que la emisión de dichas acciones haya sido aprobada en una asamblea general de accionistas.

Es posible que los accionistas extranjeros no puedan ejercer los derechos de suscripción preferente en caso de aumentos de capital futuros, salvo que se reúnan ciertas condiciones, porque la Compañía podría no tomar las medidas necesarias para ofrecer las acciones. La Compañía no está obligada a adoptar ninguna medida, u obtener cualquier autorización necesaria, para permitir dicho ejercicio. Ver “Factores de Riesgo— Es posible que los derechos de preferencia para suscribir nuestras acciones no estén disponibles para los accionistas extranjeros.”

Amortización

Nuestros estatutos establecen que estamos en posibilidad de amortizar nuestras acciones con utilidades repartibles sin reducir nuestro capital social en caso de ser aprobado mediante resolución de una asamblea general extraordinaria de accionistas. La amortización deberá llevarse a cabo de conformidad con los términos establecidos en una asamblea general extraordinaria de accionistas, a prorrata o con respecto a acciones elegidas en grupo.

Derechos de Minoría

Conforme a la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles existen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- A los titulares que sean propietarios de por lo menos el 10.0% del total de nuestro capital accionario en circulación con derecho a voto pueden: requerir que se convoque a una asamblea general de accionistas; solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados se aplacen; y nombrar o revocar, en su caso, un miembro del consejo de administración así como a su respectivo suplente;
- A los titulares que sean propietarios de por lo menos el 20.0% del capital accionario en circulación: oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una asamblea de accionistas, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, tales como (i) que la resolución contravenga la legislación aplicable o los estatutos sociales de la Compañía, (ii) que el accionista que se opone no haya asistido a la asamblea o no haya votado a favor de dicha resolución y (iii) el accionista que se opone garantice

el pago de cualquier daño que pudiera resultar de la suspensión de la resolución adoptada en caso de que dicho tribunal falle en contra del accionista que se opone; y

- Adicionalmente, los accionistas que sean propietarios de por lo menos el 5.0% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil, prevista en la Ley del Mercado de Valores, contra todos o cualquiera de los consejeros o directivos relevantes de la Compañía, por causar daños y/o perjuicios a la Compañía al incumplir sus deberes de diligencia y lealtad. Esta responsabilidad será exclusivamente a favor de la Compañía y las acciones para exigirla prescribirán en cinco años.

Los derechos otorgados a los accionistas minoritarios conforme a la ley mexicana son distintos a las otorgadas en los Estados Unidos y muchas otras jurisdicciones. Los deberes de lealtad y diligencia de los consejeros no ha sido objeto de una interpretación judicial extensa en México, al contrario de muchos estados de los Estados Unidos donde el deber de diligencia y lealtad desarrollado por resoluciones judiciales ayuda a definir los derechos de los accionistas minoritarios.

Como resultado de estos factores, en la práctica, puede ser más difícil para los accionistas minoritarios de la Compañía ejercer derechos en contra de la Compañía, sus consejeros o accionistas mayoritarios de lo que sería en comparación, para los accionistas de una sociedad de los Estados Unidos.

Restricciones a Ciertas Transmisiones

Los estatutos sociales establecen que cualquier transmisión de más del 10.0% de las acciones de la Compañía, consumada en una o más operaciones por cualquier persona o grupo de personas que actúen conjuntamente, requiere previa aprobación del Consejo de Administración, salvo por ciertas transmisiones permitidas conforme a nuestros estatutos.

Para los efectos anteriores, se deberá presentar solicitud de autorización por escrito dirigida al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración de la Compañía. Dicha solicitud deberá contener, entre otra, la información siguiente: (i) el número y clase de las acciones emitidas por la Compañía que sean propiedad de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la adquisición; (ii) el número y clase de las acciones o derechos sobre las mismas, materia de la adquisición; (iii) la identidad y nacionalidad de cada uno de los potenciales adquirentes; y (iv) manifestación sobre si existe la intención de adquirir una influencia significativa (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) o el Control (según dicho término se define en nuestros estatutos sociales) de la Compañía. El Consejo de Administración deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a tres (3) meses contados a partir de la fecha en que se le someta la solicitud correspondiente o de la fecha en que reciba la totalidad de la información adicional que hubiere requerido, según sea el caso.

Las medidas descritas anteriormente no serán aplicables a transmisiones que se realicen mediante uno o más de los siguientes actos: a) la transmisión hereditaria de acciones; y b) los incrementos a los porcentajes de participación accionaria debidos a reducciones o aumentos de capital social acordados por la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, salvo que sean por fusión con empresas integrantes de otro grupo empresarial distinto al encabezado por la Sociedad.

Suspensión de Cotización o Cancelación del Registro de las Acciones en el Registro

En el supuesto de que la Compañía decida cancelar la inscripción de sus acciones en el Registro, o de que la misma sea cancelada por la Comisión, la Compañía estará obligada a llevar a cabo una oferta pública de compra con respecto a la totalidad de las acciones que se encuentren en circulación, en posesión de accionistas minoritarios, antes de proceder con dicha cancelación. Dicha oferta únicamente será extensiva a aquellas personas que no pertenezcan al grupo de accionistas que ejerce el control de la Compañía. Los accionistas que tienen el "control", según se define en las disposiciones correspondientes de la Ley del Mercado de Valores, son aquellos que tengan la propiedad de la mayoría de las acciones de la Compañía, tienen la capacidad de controlar los resultados de las decisiones tomadas en las asambleas

de accionistas o bien, tienen la posibilidad de designar o revocar la designación de la mayoría de los miembros del consejo de administración, directores o funcionarios equivalentes, o pueden controlar, directa o indirectamente, la administración, estrategia o las principales políticas de la Compañía.

En caso de que al concluir la oferta pública de compra aún existen acciones en manos del público inversionista, pudiéramos estar requeridos a constituir un fideicomiso con una duración de seis meses y a aportar a dicho fideicomiso recursos por un monto suficiente para adquirir, al mismo precio ofrecido en la oferta pública de compra, la totalidad de las acciones que se encuentren en manos del público inversionista y que no se hayan vendido como resultado de la oferta.

A menos que la Comisión autorice lo contrario, el precio de oferta, para el caso de cancelación de registro en el Registro, deberá ser el que resulte más alto de entre (i) el promedio ponderado de los precios de cierre de dichas acciones en la Bolsa durante los últimos 30 días de operación, y (ii) el valor en libros de dichas acciones reportado en el último reporte trimestral presentado a la Comisión y la Bolsa.

La cancelación de la inscripción en forma voluntaria estará sujeta entre otros, a (i) la previa autorización de la Comisión, y (ii) el voto favorable de cuando menos el 95.0% de las acciones representativas del capital social, reunidas en una asamblea general extraordinaria de accionistas.

Aspectos Adicionales

Capital Variable

La Compañía está facultada para emitir acciones representativas del capital fijo y acciones representativas del capital variable. La emisión de acciones de capital variable, al contrario de la emisión de acciones de capital fijo, no requiere una modificación de los estatutos, aunque sí requiere el voto mayoritario de las acciones de la Compañía.

Pérdida del Derecho sobre las Acciones

En cumplimiento de lo dispuesto por las leyes mexicanas, los estatutos de la Compañía disponen que los accionistas extranjeros se considerarán mexicanos para efectos de las acciones de que sean titulares, derechos exclusivos, concesiones, participaciones e intereses de Grupo GICSA así como de los derechos y obligaciones derivadas de cualquier contrato que la Compañía celebre con el gobierno mexicano. De conformidad con esta disposición, se considera que los accionistas extranjeros han convenido en abstenerse de invocar la protección de sus gobiernos. En caso de incumplimiento de dicho acuerdo estarán sujetos a la pena de perder sus derechos sobre las acciones o participación en el capital social de la Compañía, en beneficio del gobierno mexicano.

La legislación mexicana exige que dicha disposición se incluya en los estatutos de todas las sociedades mexicanas, a menos que los estatutos prohíban que personas extranjeras sean titulares de las acciones.

Compra de Acciones Propias

De conformidad con nuestros estatutos, la Compañía puede recomprar sus propias Acciones en la Bolsa en cualquier momento, al precio de mercado vigente en ese momento. Cualquier compra en estos términos deberá ajustarse a las disposiciones de la ley mexicana y el monto máximo a ser destinado a la compra de acciones propias deberá ser aprobado por una asamblea general ordinaria de accionistas. En la Asamblea de Accionistas de fecha 25 de septiembre de 2015, se autorizó destinar hasta el del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad, incluyendo las retenidas, Los derechos patrimoniales y de votación correspondientes a las acciones recompradas no podrán ejercerse durante el periodo en el cual la Compañía sea titular de dichas acciones, y las mismas no se considerarán como acciones en circulación para efectos de quórum alguno o votación alguna en asamblea alguna de accionistas durante dicho periodo.

Conflictos de Interés

Conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, un accionista que en una operación determinada tenga por cuenta propia o ajena un interés contrario al de la Compañía, deberá abstenerse a toda deliberación relativa a dicha operación. El accionista que contravenga esta disposición será responsable de los daños y perjuicios, cuando sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la determinación.

Cualquier miembro del Consejo de Administración o de los miembros del comité que realice las funciones de auditoría o prácticas societarias que tenga un conflicto de interés con la Compañía deberá dar a conocer dicho conflicto y abstenerse de cualquier deliberación o voto en relación con el mismo. El incumplimiento de cualquier miembro del Consejo de Administración o del comité mencionado de dicha obligación podrá resultar en una responsabilidad por daños y perjuicios causados por dicho miembro.

Derecho de Separación

En caso de que la asamblea de accionistas apruebe la modificación del objeto social, el cambio de nacionalidad de la Compañía o la transformación de la misma de un tipo de sociedad a otro, cualquier accionista que habiendo tenido derecho a votar con respecto a dicho cambio haya votado en contra del mismo, tendrá el derecho de ejercer su derecho de separación de Grupo GICSA, de ser aplicable, y recibir el valor de sus aportaciones, siempre que, entre otros, ejercite dicho derecho conforme a ley y estatutos sociales dentro de los 15 días siguientes a la fecha de clausura de la asamblea que aprobó el cambio.

Limitaciones a Derechos Corporativos

Salvo por las disposiciones estatutarias antes mencionadas, no existen fideicomisos ni ningún otro mecanismo, en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones representativas del capital de Grupo GICSA.

5. MERCADO DE CAPITALES

A. Estructura accionaria

Ver: Capítulo "II. La Emisora", numeral "XII. Acciones representativas del capital social".

B. Comportamiento de la acción en el mercado de valores

GICSA B

COMPORTAMIENTO ANUAL

FECHA	MÁXIMO	MÍNIMO	CIERRE	OPERACIONES	VOLUMEN	IMPORTE
2015	\$17.10	\$13.35	\$16.17	69,197	123,027,290	\$2,005,926,970
2016	\$16.29	\$9.71	\$10.10	289,087	318,828,282	\$4,039,142,482
2017	\$14.39	\$8.84	\$9.21	220,572	195,742,620	\$2,330,402,132
2018	\$12.00	\$5.00	\$6.36	252,535	211,825,564	\$1,823,170,736
2019	\$7.44	\$3.90	\$7.37	159,990	142,538,440	\$783,541,152

COMPORTAMIENTO TRIMESTRAL

FECHA	MÁXIMO	MÍNIMO	CIERRE	OPERACIONES	VOLUMEN	IMPORTE
1T18	\$12.00	\$8.69	\$10.36	58,371	44,892,658	\$429,672,547
2T18	\$11.30	\$8.12	\$8.71	47,619	47,441,936	\$459,269,283
3T18	\$9.99	\$8.51	\$8.95	50,189	44,715,680	\$414,441,015
4T18	\$9.09	\$5.00	\$6.36	96,356	74,775,290	\$519,787,892
1T19	\$7.00	\$5.64	\$6.18	32,097	41,590,668	\$262,972,957
2T19	\$6.70	\$5.20	\$5.22	41,413	14,281,453	\$83,605,157
3T19	\$5.56	\$3.90	\$4.65	50,756	61,721,328	\$293,525,368
4T19	\$7.44	\$4.32	\$7.37	35,724	24,944,991	\$143,437,670
1T20	\$7.98	\$3.30	\$4.36	154,573	80,218,573	\$472,766,599

COMPORTAMIENTO MENSUAL

FECHA	MÁXIMO	MÍNIMO	CIERRE	OPERACIONES	VOLUMEN	IMPORTE
2019						
Septiembre	\$5.56	\$4.50	\$4.65	21,779	11,447,795	\$56,919,681
Octubre	\$5.21	\$4.32	\$5.00	13,472	7,124,560	\$34,146,278
Noviembre	\$6.69	\$4.85	\$6.52	9,581	9,370,499	\$51,073,302
Diciembre	\$7.44	\$6.00	\$7.37	12,671	8,449,932	\$58,218,090
2020						
Enero	\$7.98	\$6.35	\$6.92	22,140	10,262,688	\$73,196,050
Febrero	\$7.10	\$5.71	\$6.47	33,474	37,384,783	\$248,856,359
Marzo	\$6.78	\$3.30	\$4.36	98,959	32,571,102	\$150,714,190

C. Formador de mercado

A partir del 1 de marzo de 2016, UBS Casa de Bolsa comenzó operaciones como formador de mercado de la Emisora para operar sus acciones bajo la clave de pizarra "GICSA B", con código ISIN: MX01GI020004 y SEDOL: BYYTST5 MX.

El 22 de febrero de 2019 se renovó el contrato de prestación de servicios de Formador de Mercado celebrado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V. con lo cual se amplió su vigencia hasta el 01 de marzo de 2020. Posteriormente el 12 de agosto de 2019 se informó la cancelación del contrato de prestación de servicios de Formador de Mercado con efecto a partir del 02 de septiembre de 2019.

El impacto del servicio brindado se puede observar en el Índice de Bursatilidad, el cual mide el desempeño de liquidez para las entidades listadas a través de un índice promedio cambiante a 6 meses utilizando información que comprende (i) valor total de transacciones; (ii) número de transacciones; y (iii) valor representativo de cada transacción.

Al cierre de agosto de 2019 GRUPO GICSA se posicionó en el lugar 68 en el Índice de Bursatilidad y al cierre del 2019 en el lugar 67, un avance de una posición sin los servicios del formador de mercado.

El monto operado mensual promedio en 2019 por la Emisora fue de \$65,295,096 pesos, mientras que el volumen promedio operado mensual en el mercado en 2018 fue de 11,652,130 títulos.

Ciudad de México al 30 de Abril de 2020

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

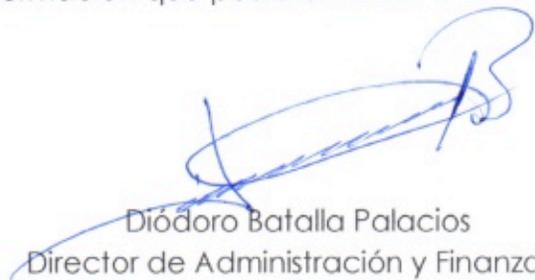
Insurgentes Sur No. 1971
Col. Guadalupe Inn
C.P. 01020 México, D. F.

Act. Cristian Gastelum Rodríguez
Dirección General Adjunta de Vigilancia de Emisoras
Dirección General de Supervisión de Mercados

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Abraham Cababie Daniel
Director General



Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas



Omar Lugo Andere
Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros consolidados dictaminados de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2019, y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2019, y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. José Alejandro Ruiz Luna
Apoderado legal


C.P.C. Manuel Jimenez Lara
Apoderado legal

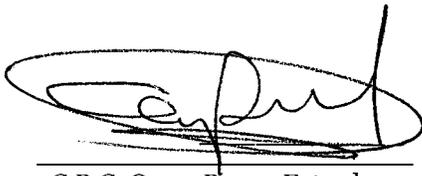
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por los años que terminaron en esas fechas, que incorpora por referencia el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2019 y 11 de abril de 2018, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Reporte Anual y basado en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de revisión realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de la información financiera señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Reporte Anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría



C.P.C. Omar Penna Estrada
Representante Legal

Ciudad de México al 30 de Abril de 2020

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971, Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020 México, D. F.
Act. Cristian Gastelum Rodríguez

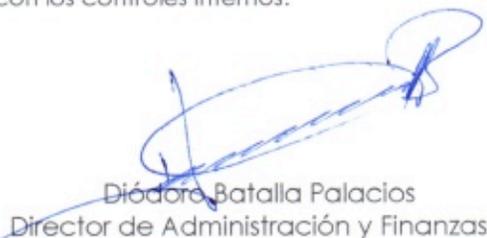
Dirección General Adjunta de Vigilancia de Emisoras
Dirección General de Supervisión de Mercados

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad:

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados que hacen referencia a las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad de que se trata.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiaria, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, todas las deficiencias detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante relacionado con los controles internos.



Abraham Cababie Daniel
Director General



Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas



Omar Lugo Andere
Director Jurídico

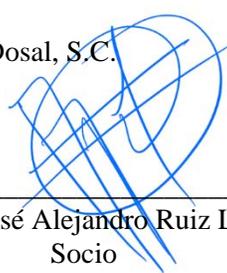
Ciudad de México, México a 30 de abril de 2020

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

De conformidad con el artículo 39 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (la “Emisora”) incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año 2019 (“Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el informe de auditoría emitido con fecha 30 de abril de 2020 sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado en esa fecha (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexo en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. José Alejandro Ruiz Luna
Socio



C.P.C. Manuel Jimenez Lara
Apoderado legal



Sr. Elías Cababie Daniel
Presidente del Consejo de Administración
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23
Bosques de las Lomas
05120, Ciudad de México

Ciudad de México a 5 de mayo de 2020

Estimado señor Cababie:

En relación a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C.V. (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual 2019 que será presentado ante la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (el "Reporte anual") a que hacen referencia el artículo 2o., fracción I, inciso m) y 3o., fracción X, así como en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audite, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.


L. C. P. C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría



Sr. Elías Cababie Daniel
Presidente del Consejo de Administración
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23
Bosques de las Lomas
05120, Ciudad de México

Ciudad de México a 5 de mayo de 2020

Estimado señor:

Como complemento a la carta de independencia firmada el 30 de abril de 2019, respecto a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C.V. (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Disposiciones), emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), que entraron en vigor el 20 de marzo de 2003, , la cual ha sido reformada periódicamente por la Comisión, y de conformidad con lo establecido en el Artículo 84 Bis de dichas Disposiciones, en relación a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C.V. (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2017, comento lo siguiente:

Otorgo mi consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual 2019 que será presentado ante la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (el “Reporte anual”) a que hacen referencia los artículos 2o., fracción I, inciso m) y 3o., fracción X de las Disposiciones, así como en la información anual a que hacen referencia los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1. y 36, fracción I, inciso c) de las Disposiciones, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití.



Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros consolidados anuales incorporados por referencia en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros anuales o del dictamen que al efecto presenté, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.



L. C. P. C. Patricia Soriano Solares
Socía de Auditoría

Ciudad de México, México, a 30 de abril de 2020.

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

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidado de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la emisora) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 14768 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., asimismo, cumpro con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

Artículo 4.

- (i) Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”), la cual fue contratada por el Fideicomiso para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. La Firma se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.
- (ii) Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son: el del Contador Público 14768 expedido el 13 de febrero de 2013 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- (iii) Cuento con experiencia profesional de más de diez años en labores de auditoría externa.



Artículo 5.

- i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.
 - ii. No he sido expulsado ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
 - iii. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
 - iv. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
 - v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
 - vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o directivos de la Compañía o, en su caso, de su controladora, subsidiarios, asociados, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
 - vii. No tengo litigio algunos pendientes con la Compañía o, en su caso, con su controladora, subsidiarios, asociados, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.



Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por un año, y que KPMG ha auditado a la Emisora también por un año.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información del Comité Técnico, los Fideicomitentes, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the printed name and title.

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna
Socio de Auditoría



Sr. Elías Cababie Daniel
Presidente del Consejo de Administración
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23
Bosques de las Lomas
05120, Ciudad de México

Ciudad de México a 5 de mayo de 2020

Estimado señor Cababie:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones, lo siguiente, en relación a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C.V. (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2018:

- I. Soy licenciada en contaduría pública con número de registro vigente 18421 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAFF), del Servicio de Administración Tributaria, expedido el 25 de agosto de 2014. Asimismo, el Despacho, en el que laboro, tiene el número de registro vigente 06839 en la AGAFF. Adicionalmente cumpro con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. Ambos registros se encuentran vigentes a la fecha de la presente.
- II. Desde la fecha en que presté mis servicios de Auditoría Externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifiesto que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Que el Despacho, cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.



- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.

- V. El Despacho donde laboró se obliga a conservar físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos y por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la conclusión de la auditoría, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.

- VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Entidad por 2 años; asimismo el Despacho en el que laboró ha prestado el servicio de auditoría externa por 5 años.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricia Soriano Solares', written over a set of horizontal lines.

L. C. P. C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría



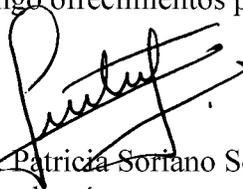
Sr. Elías Cababie Daniel
Presidente del Consejo de Administración
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23
Bosques de las Lomas
05120, Ciudad de México

Ciudad de México a 5 de mayo de 2020

Estimado señor Cababie:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Disposiciones), emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), que entraron en vigor el 20 de marzo de 2003, la cual ha sido reformada periódicamente por la Comisión, manifiesto bajo protesta de decir verdad y de conformidad con lo establecido en el Artículo 84 de dichas Disposiciones, lo siguiente, en relación a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C.V. (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2017:

- I. Desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora, durante el desarrollo de mi auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubicó dentro de los supuestos a los que hace referencia el artículo 83 de las Disposiciones.
- II. Otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar mi independencia con la Emisora.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente y a proporcionarlos a la Comisión.
- IV. Cuento con documentos vigentes que acreditan mi capacidad técnica.
- V. No tengo ofrecimientos para ser consejero o directivo de la Emisora.


L. C. P. C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría

Ciudad de México al 30 de Abril de 2020

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971
Col. Guadalupe Inn
C.P. 01020 México, D. F.

Act. Cristian Gastelum Rodríguez
Dirección General Adjunta de Vigilancia de Emisoras
Dirección General de Supervisión de Mercados

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este los estados financieros anuales o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Abraham Cababie Daniel
Director General



Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas



Omar Lugo Andere
Director Jurídico

7. ANEXOS

ANEXO A

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

Estados financieros Consolidados Dictaminados

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados.....	1 a 6
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018:	
Estados de situación financiera consolidados	7
Estados de resultados consolidados	8
Estados de variaciones en el capital contable consolidados.....	9
Estados de flujos de efectivo consolidados	10
Notas sobre los estados financieros consolidados	11 a 97



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" y/o la "Compañía"), que comprenden el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Valuación de las propiedades de inversión (\$55,554,200)

Ver notas 10 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión representan el 76% de los activos totales en el estado de posición financiera consolidada.

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 de resultados consolidado.

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

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

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Evaluamos el diseño e implementación de los controles de la Administración relativos al proceso de valuación de las propiedades de inversión.
- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la administración, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.
- Con base en pruebas selectivas, para la determinación de los Ingresos Netos Operativos (INO), cotejamos los ingresos contra los contratos de renta vigentes y los gastos contra su documentación fuente, y evaluamos la apropiada normalización del INO para aquellos inmuebles cuya apertura fue durante 2019.
- Mediante la participación de nuestros especialistas, evaluamos los flujos de efectivo proyectados y la metodología de valuación y las tasas de descuento y capitalización utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.
- Efectuamos el recalcu de las valuaciones mencionadas y las comparamos contra los registros contables correspondiente.
- 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.

Ingresos por venta de unidades residenciales Cero5cien (\$1,115,047)

Ver notas 17 y 20 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

El Grupo construye y comercializa unidades residenciales mediante contratos de largo plazo con clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Los ingresos reconocidos por estos contratos representan el 19% de los ingresos totales en el estado consolidado de resultados al 31 de diciembre de 2019.

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.

Debido a la incertidumbre asociada a la estimación de costos por incurrir y a que los cambios en los mismos podrían dar lugar a diferencias materiales en los ingresos registrados por venta de unidades residenciales, se ha considerado una cuestión clave de auditoría.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Evaluamos el diseño e implementación de los controles clave identificados en el reconocimiento de ingresos por unidades residenciales.
- Con base en pruebas selectivas, efectuamos la lectura de contratos de compra venta de unidades residenciales, y evaluamos que las cláusulas de los contratos incluyeran:
 - 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.
- Obtuvimos el presupuesto del proyecto por unidad residencial que incluye, el precio de venta de la unidad, los costos incurridos al cierre del año y los costos estimados por incurrir al término del contrato y los márgenes de utilidad esperados y:
 - Mediante pruebas selectivas comparamos los costos incurridos durante el período contra la documentación soporte.
 - Obtuvimos una confirmación del Grupo de los juicios realizados en referencia de los costos por incurrir y de los márgenes de utilidad esperados
 - recalculamos el ingreso estimado por unidad reconocido en el periodo,



	<p>evaluando la consistencia de los márgenes reconocidos contra los presupuestados.</p> <ul style="list-style-type: none">- Con base en pruebas selectivas, comparamos los anticipos recibidos de clientes contra estados de cuenta bancarios y sus registros contables.• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados
--	--

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 2019 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 NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

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

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



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

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

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

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

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



También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

Otras cuestiones

Los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha del 29 de abril de 2019, emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

L.C.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 30 de abril de 2020.

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

Estados de Situación Financiera Consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

Activo	Notas	2019	2018	Pasivo	Notas	2019	2018
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 2,954,751	3,205,410	Proveedores		\$ 651,090	765,864
Efectivo restringido	7	2,540,826	561,655	Porciones circulante de:			
Cuentas y documentos por cobrar, neto	8	704,016	1,307,615	Prestamos bancarios a largo plazo	14	820,516	884,420
Inventarios inmobiliarios	9	3,276,753	3,147,759	Certificados bursátiles	15	90,021	2,589,546
Impuestos acreditables		1,250,041	1,164,722	Acreedores por contrato de arrendamiento	22	83,871	-
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	687,246	487,380	Renta recibidas en garantías y premios	16	13,908	7,336
Partes relacionadas	17	<u>1,038,985</u>	<u>815,814</u>	Partes relacionadas	17	117,579	611,648
				Impuesto sobre la renta por pagar		74,201	-
				Impuestos por pagar	24	<u>349,256</u>	<u>165,372</u>
Total activo circulante		12,452,618	10,690,355	Total del pasivo circulante		2,200,442	5,024,186
Activo no circulante:				Pasivo no circulante:			
Efectivo restringido	7	194,474	-	Prestamos bancarios a largo plazo	14	18,990,050	14,958,858
Pagos anticipados y otros activos	3(i)	289,234	237,473	Certificados bursátiles	15	8,411,422	6,451,704
Propiedades de inversión	10	55,544,200	49,522,906	Provisión de beneficios a los empleados	3(l)	57,563	51,969
Propiedades de inversión - derechos de uso	4 y 22	944,808	-	Acreedores por contrato de arrendamiento	4 y 22	870,089	-
Inmuebles, mobiliario y equipo , Neto	11	762,642	666,943	Renta y depósitos en garantía y premios	16	1,256,254	1,781,450
Inversiones en asociada y negocio conjunto	12	843,178	842,849	Instrumentos financieros derivados	17	212,972	-
Instrumentos financieros	18	-	178,855	Impuestos a la utilidad causados a la largo plazo	24 (a)	564,495	564,495
Impuestos a la utilidad diferidos	24	<u>1,978,780</u>	<u>2,076,439</u>	Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	24	<u>9,323,884</u>	<u>8,546,883</u>
				Total del pasivo no circulante		39,686,729	32,355,359
				Total del pasivo		41,887,171	37,379,545
				Capital Contable			
				Capital social	19	636,605	636,605
				Recompra de acciones	19	(280,771)	(271,643)
				Prima en subscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
				Utilidades acumuladas		<u>15,699,953</u>	<u>13,264,791</u>
				Capital contable - Participación controladora		25,651,454	23,225,420
				Participación no controladora	13	5,471,309	3,610,855
				Contingencias y compromisos	27		
				Eventos subsecuentes	28		
Total activo no circulante		60,557,316	53,525,465	Total del capital contable		31,122,763	26,836,275
Total activo		\$ <u>73,009,934</u>	<u>64,215,820</u>	Total del pasivo y capital contable		\$ <u>73,009,934</u>	<u>64,215,820</u>

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

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

Estados de Resultados Consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 Y 2018

(Miles de pesos)

Ingresos por:	Nota	2019	2018
Arrendamiento y premio	20	\$ 3,367,782	2,996,816
Mantenimiento y publicidad	20	601,873	515,540
Servicios de inmuebles propios	20	409,214	307,080
Servicios inmobiliarios	20	131,152	1,242,317
		<u>4,510,021</u>	<u>5,061,753</u>
Administración de inmuebles	20	63,620	361,605
Ejecución de obra terceros	20	113,888	192,429
Ingresos por venta de unidades residenciales	17 y 20	1,115,047	71,203
		<u>1,292,555</u>	<u>625,237</u>
Total de ingresos		<u>5,802,576</u>	<u>5,686,990</u>
Costos por:			
Obra de terceros	21	(106,629)	(173,885)
Venta de unidades residenciales	21	(696,136)	(131,728)
Total de costos		<u>(802,765)</u>	<u>(305,613)</u>
Gastos por:			
Administración de inmuebles	21	(74,112)	(350,333)
Operación de inmuebles	21	(1,203,618)	(984,692)
Servicios administrativos	21	(450,858)	(432,517)
Derechos y contribuciones	21	(148)	(466)
Amortización y depreciación	21	(202,054)	(117,409)
Total de gastos		<u>(1,930,790)</u>	<u>(1,885,417)</u>
Total de costos y gastos		<u>(2,733,555)</u>	<u>(2,191,030)</u>
Otros ingresos (gastos)		63,334	19,432
Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas		<u>3,132,355</u>	<u>3,515,392</u>
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	10	2,172,804	4,361,757
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizado bajo el método de participación	12	29,265	55,118
Utilidad de operación		<u>5,334,424</u>	<u>7,932,267</u>
Ingresos financieros	23	1,478,597	1,895,013
Gastos financieros	23	(2,933,717)	(2,503,448)
Costos financieros, Neto		<u>(1,455,120)</u>	<u>(608,435)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>3,879,304</u>	<u>7,323,832</u>
Impuestos a la utilidad	24	(1,066,211)	(1,269,378)
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 2,813,093</u>	<u>6,054,454</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	\$	2,392,150	5,612,187
Participación no controladora		420,943	442,267
		<u>2,813,093</u>	<u>6,054,454</u>
Utilidad por acción básica y diluida	26	<u>\$ 15,977</u>	<u>3,665</u>

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

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

Estados de cambios en el Capital Contable Consolidado

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 Y 2018

(Miles de pesos)

	Notas	Capital Social	Recompra acciones	Prima en Suscripcion acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participacion no controladora	Total capital Contable
Saldos al 1 de enero de 2018		\$ 636,605	(77,684)	9,595,667	9,236,147	19,390,735	7,499,001	26,889,736
Transacciones con accionistas:		-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones :								
Movimiento de compra de acciones	19	-	(217,924)	-	-	(217,924)	-	(217,924)
Movimiento de venta de acciones	19	-	23,965	-	-	23,965	-	23,965
Efecto de la transaccion con accionistas y movimiento de participacion no controladora	25	-	-	-	(1,083,993)	(1,083,993)	(4,330,413)	(5,414,406)
Decreto de dividendos en subsidiarias		-	-	-	(499,550)	(499,550)	-	(499,550)
Total de transacciones entre accionistas		-	(193,959)	-	(1,583,543)	(1,777,502)	(4,330,413)	(6,107,915)
Utilidad integral del año		-	-	-	5,612,187	5,612,187	442,267	6,054,454
Saldo al 31 de diciembre 2018		636,605	(271,643)	9,595,667	13,264,791	23,225,420	3,610,855	26,836,275
Recompra de acciones	19	-	(9,128)	-	-	(9,128)	-	(9,128)
Aportacion de participación no controladora para desarrollo Riviera Maya	13	-	-	-	-	-	350,000	350,000
Aportación de participación no controladora de obligaciones preferentes	1, 13 y 14	-	-	-	-	-	1,252,611	1,252,611
Cancelación de dividendo emitido en ejercicios anteriores	19	-	-	-	70,524	70,524	-	70,524
Impuesto diferido por gastos de emisión de obligaciones preferentes	14	-	-	-	(27,512)	(27,512)	-	(27,512)
Decreto de dividendos en subsidiarias	19	-	-	-	-	-	(163,100)	(163,100)
Total de transacciones entre accionistas		-	(9,128)	-	43,012	33,884	1,439,511	1,473,395
Utilidad neta del año		-	-	-	2,392,150	2,392,150	420,943	2,813,093
Saldo al 31 de diciembre 2019		\$ <u>636,605</u>	<u>(280,771)</u>	<u>9,595,667</u>	<u>15,699,953</u>	<u>25,651,454</u>	<u>5,471,309</u>	<u>31,122,763</u>

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

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

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operacion			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 3,879,304	7,323,832
Ajustes por:			
Perdida crediticia esperada	6b	39,702	25,234
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversion y derechos	7	(2,189,506)	(4,361,757)
Depreciaciones	8	137,860	28,376
Costo neto del periodo por beneficio a empleados		5,594	8,948
Participacion en los resultados de asociada y negocio conjunto	9	(29,265)	(55,118)
Pérdida (ganancia) en la valuacion de instrumentos financieros derivados		391,827	(34,698)
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	8	9,290	6,167
Amortizacion de premios	15	(11,698)	7,336
Utilidad cambiaria no realizada neta	20	(149,043)	(86,227)
Intereses ganados	20	(302,659)	(252,694)
Gastos por intereses	20	2,341,927	913,157
Subtotal		4,123,333	3,522,556
Cuentas y documentos por cobrar neto		563,897	(943,669)
Impuestos acreditables		98,565	(131,814)
Inventarios inmobiliarios		(128,994)	(854,967)
Anticipos para desarrollo de proyectos		(199,866)	212,966
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	124,118
Depositos en garantia y pagos anticipados		-	(69,057)
Proveedores		(114,774)	210,608
Cuentas por pagar a partes relacionadas		89	11,332
Renta recibidas en garantia y premios		(506,926)	588,956
Variacion por transferencia de activos y pasivos con motivo de la transaccion		-	(170,450)
Efectivo generados por actividades de operacion		3,835,324	2,500,579
Impuestos a la utilidad pagados		(191,750)	(53,364)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		3,643,574	2,447,215
Flujos de efectivo de actividades de inversion			
Prestamos otorgados a partes relacionadas	20	(300,289)	-
Prestamos cobrados de partes relacionadas	20	77,118	-
Intereses cobrados	20	302,659	252,694
Pagos anticipados y depositos en garantia		(51,761)	-
Altas de propiedades de inversion	22	(3,848,490)	(5,263,191)
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	11	(213,284)	(493,180)
Dividendos recibidos de inversiones permanentes	12	47,043	-
Inversion en acciones en asociadas	12	(18,107)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(4,005,111)	(5,503,677)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtencion de prestamos bancarios	13	16,819,584	3,445,237
Pagos de prestamos bancarios y CEBURES	13	(15,713,248)	(1,088,050)
Intereses pagados de prestamos bancarios	13	(1,427,118)	(749,469)
Emision de certificados bursatiles	14	2,470,530	1,999,869
Intereses pagados de CEBURES	14	(826,653)	(635,636)
Emision de patrimonio no controlador por obligaciones preferentes	14	1,455,789	-
Gastos financieros y comisiones por emisiones de obligaciones	14	(156,290)	-
Aportaciones del interes no controlador	14	420,524	-
Pagos de pasivos por arrendamiento	22	(87,020)	-
Recompra de acciones	19	(9,128)	(193,959)
Pago de instrumentos financieros derivados	20	-	(4,834)
Efectivo restringido	7	(2,173,645)	15,646
Flujo cobrado en la transaccion con acciones de participacion no controladora	23	-	82,664
Dividendos pagados a los accionistas	17	(163,100)	(499,550)
Obtencion de prestamos con partes relacionadas	16	-	468,299
Pago de prestamos a partes relacionadas	16	(490,025)	(216,240)
Intereses pagados a partes relacionadas	16	(4,133)	(10,034)
Efectivo neto (utilizado) generado por actividades de financiamiento		116,067	2,613,943
Disminucion de efectivo y equivalentes de efectivo		(245,470)	(442,519)
Fluctuacion cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(5,189)	1,389
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		3,205,410	3,646,540
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		\$ 2,954,751	3,205,410

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

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

Notas a los estados financieros Consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta y eventos relevantes-

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

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

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

(a) Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo realizó las siguientes operaciones:

- i. El 27 de marzo de 2019, se realizó la colocación de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "GICSA 19" en la BMV a un plazo de 3 años por un monto de \$2,500 millones de pesos, los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2.
- ii. El 26 de septiembre de 2019, el Grupo dio apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Pachuca, con más de 77,310 m2 de área bruta rentable.
- iii. EL 17 de diciembre de 2019, el Grupo efectuó la emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a inversionistas institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla, por un monto total de \$11,946 millones de pesos, a través de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable y Traslato de Dominio Número F/2400. Dicha emisión se dividió en las siguientes transacciones:
 - a) Transacciones por \$9,696 millones de pesos (deuda senior), expresado como sigue: i) Instrumento clase A-1 MXN por \$7,200 millones de pesos, a una tasa anual de 9.50%; ii) instrumento clase A-1 USD por \$100 millones de dólares americanos (\$1,896 millones de pesos al T.C. 18.96, a la fecha de la transacción), a una tasa anual de 4.80%, y iii) Instrumento clase A-2 MXN por \$600 millones de pesos, a una tasa anual de 9.90%; todos con vencimiento en 2034 (Nota 14).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- b) Crédito quirografario, por \$2,250 millones de pesos (deuda senior), a una tasa anual TIIE más 2.827%, con vencimiento en mayo 2021, cuyos recursos se mantendrán en reserva como efectivo restringido Nota 7 y se liberarán al Grupo durante 2020, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las propiedades que se mencionan más adelante.

La fuente de pago de los instrumentos senior, están garantizados a través del Fideicomiso 2400, Actinver, este Fideicomiso es un vehículo sin recurso, independiente del Grupo, que tiene como fuente de pago derecho de cobros de los arrendamientos de las siguientes nueve propiedades, bajo control del Grupo: Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca (las "Propiedades").

- iv. Al amparo de la emisión mencionada en el punto iii), el Grupo emitió el 17 de diciembre de 2019, un instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes) por \$2,310 millones de pesos (bono junior) por parte del Fideicomiso irrevocable de administración Número 4377. Todos los recursos recibidos en las cuentas del Fideicomiso serán mantenidos y aplicados en cada Fecha de Distribución Trimestral de conformidad con la orden de prelación (la "Prelación de Pagos") conforme a la instrucción que reciba del Comité Técnico. Este Fideicomiso irrevocable es controlado por el Grupo. El Patrimonio del fideicomiso, corresponde a los derechos fiduciarios sobre las propiedades anteriormente mencionadas.

El rendimiento de este instrumento es del 15% por los primeros 3.5 años, posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2027. El rendimiento del bono, se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente en la Nota 14 por \$854,210, la parte que se considera como patrimonio no controlador, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a \$1,455,790 Nota 14. A la fecha de vencimiento, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión, y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.

(b) Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. Los accionistas mayoritarios del Grupo y un grupo de accionistas no controladores, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas controladores del Grupo se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el adquirir la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda 111, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que el Grupo tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Como resultado de lo anterior, el 12 de marzo de 2018, los accionistas controladores del Grupo celebraron un Contrato de Transacción sujeto a condición suspensiva al amparo de los términos establecidos en los artículos 2944 y demás relativos y aplicables al código civil federal, cuyo objeto principal es pactar los términos y condiciones en los que se obligan a celebrar o en su caso a causar que sus respectivas afiliadas celebren los actos jurídicos correspondientes y necesarios para que les permitan terminar la coinversión que tienen en algunos Desarrollos inmobiliarios, tal como lo establece la cláusula segunda de dicho contrato (la "Transacción"). ver Nota 25

El contrato incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio conjunto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

- ii. El 13 de junio de 2018, el Grupo llevó a cabo la prestación de servicios a través de un contrato entre partes, correspondiente a los servicios inmobiliarios proporcionados sobre las actividades de planeación, diseño, construcción, desarrollo y comercialización. El Contrato fue celebrado con Parks Concentradora, S. A. de C. V. (cliente tercero independiente); dicho contrato resulta de los cambios en las condiciones de negocio que ocurrieron desde los acuerdos verbales pasados y hasta la formalización de esta operación a través del contrato de prestación de servicios mencionado.
- iii. El 22 de marzo de 2018, el Grupo llevó a cabo la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas, añadiendo 61,290 m² de área bruta rentable.
- iv. El 26 de abril de 2018, el Grupo concluyó exitosamente la apertura del centro comercial y de entretenimiento La Isla Mérida, con la cual se incorporaron aproximadamente 58,446 m² de área bruta rentable.
- v. El 30 de agosto de 2018, GICSA, realizó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Puebla, con más de 86,357 m² de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
- vi. El 20 de septiembre de 2018, Grupo GICSA, concretó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Paseo Querétaro, con más de 80,445 m² de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
- vii. El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (CEBURES) de largo plazo por un monto de \$2,000 millones con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de CEBURES hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(2) Bases de preparación-

a) Declaración de cumplimiento

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

El 30 de abril de 2020, Abraham Cabbabie Daniel, Director General y Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quienes tienen poder legal para autorizarlos., autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

b) Moneda funcional y de presentación

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

c) Uso de juicios y estimaciones

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

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

A. Juicios

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

- Nota 4 y 21.- Plazo del arrendamiento: si el Grupo está razonablemente seguro de que ejercerá opciones de ampliación,
- Nota 3(u).- 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 5.- Consolidación: determinación de si el Grupo tiene control de facto sobre una participada; y
- Nota 12.- Inversiones contabilizadas usando el método de participación: determinación de si el Grupo tiene influencia significativa sobre una participada.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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).- Determinación del valor razonable de propiedades de inversión con base en datos de entrada no observables significativos;
- Nota 3(f).- Vidas útiles, valores residuales y método de depreciación de equipo de inmuebles, maquinaria, neto;
- Nota 3(s).- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos, disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;
- Nota 3(o).- Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves;
- Nota 3(u).- Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: estimación de los rendimientos esperados;
- Nota 18.- Instrumentos financieros derivados;
- Nota 18.- Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato: supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada; y
- Nota 27.- Compromisos y pasivos contingentes.

i. Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

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

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

– Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

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

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

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

Nota (9)–	Propiedades de inversión;
Nota (22)–	Activos por derecho de uso sobre activos arrendados a valor razonable;
Notas (12) y (13)–	Obligaciones por aportaciones no controladoras preferentes; y
Nota (18) –	Administración de riesgos y valores razonables.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Excepto por lo descrito en la nota 4, las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Grupo.

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

(a) Bases de consolidación-

i) Subsidiarias-

Una subsidiaria es una entidad controlada por el Grupo (ver Nota 5). 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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iii) Pérdida de control -

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

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

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

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

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

v) Combinaciones de negocios

El Grupo contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de adquisición cuando se transfiere el control al Grupo. 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

vi) Transacciones eliminadas en la consolidación-

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

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

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

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

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

(c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos por:

Efectivo cuyo fin es dar servicio a ciertos créditos contratados y como garantías para respaldar dicha deuda (Nota 7). Se liberarán al grupo una vez liquidados los créditos relacionados.

Cuenta de reserva (Scrow) relacionada a un crédito quirografario se liberarán al Grupo, en caso de alcanzar ciertas métricas financieras relacionadas a las Propiedades (Nota 7).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas**Activos financieros**

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

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

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Pasivos financieros

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

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

v. Compensación-

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

vi. Instrumentos financieros derivados-

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

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

(e) Inventarios inmobiliarios-

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

(f) Inmuebles, mobiliario y equipo-**i. Reconocimiento y medición-**

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

ii. Costo subsecuente-

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

iii. Depreciación-

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

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo para el período actual y los comparativos son como sigue:

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

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

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

(g) Propiedades de inversión

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

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

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se capitalizaron intereses por \$180,150 y \$128,796; respectivamente (ver Nota 23). Al 31 de diciembre 2019 y 2018 la tasa de capitalización de los préstamos generales fue de 9.70% y 9.62%; respectivamente.

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

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

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

(h) Anticipo para desarrollo de proyecto 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 de situación financiera como un activo.

(i) Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros y gastos de publicidad atribuibles a cada propiedad de inversión, y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2019, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

(j) Otros activos

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

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 activos del contrato-*

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- activos del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

– el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- 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.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

Cancelación

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

i. Instrumentos financieros valuados a costo amortizado-

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

Activos no financieros-

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

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

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

iii. Beneficios por terminación-

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

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

(m) Estado de flujo de efectivo

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

(n) Provisiones-

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(o) Arrendamientos-

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

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

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

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operativos.

Generalmente, las políticas contables aplicables al Grupo como arrendador en el período comparativo no diferían de la Norma NIIF 16.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

Para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, el Grupo determinó si el acuerdo era o contenía un arrendamiento con base en la evaluación de si:

- el cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- el acuerdo había conllevado un derecho para usar el activo. Un acuerdo conllevaba el derecho de usar el activo si se cumplía una de las siguientes condiciones:
 - el comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante del producto;
 - el comprador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante del producto; o
 - los hechos y circunstancias indicaban que era una posibilidad remota que otras partes obtuvieran una cantidad más que insignificante del producto, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producto ni tampoco era igual al precio de mercado actual por unidad de producto.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

i. Como arrendatario

Los activos mantenidos bajo arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos y no se reconocían en el estado de situación financiera del Grupo. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocían en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos eran reconocidos como parte integral del gasto total por arrendamiento durante el plazo de este.

ii. Como arrendador

Cuando el Grupo actuaba como arrendador, determinaba al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento era un arrendamiento financiero o uno operativo.

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

(p) Anticipos de clientes

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

(q) Rentas recibidas en garantía y premios

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

(r) Impuestos a la utilidad

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporales en el período en el que se 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

(s) Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

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

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

iii. Reserva por recompra de acciones

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

iv. Prima en suscripción de acciones

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

v. Capital social suscrito no exhibido

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

(t) Ingresos por contratos de clientes

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

A continuación, se presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos:

i. Arrendamiento y premios -

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

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

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las rentas variables ascendieron a \$8,819 y \$14,031, respectivamente.

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

ii. Mantenimiento y publicidad

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

iii. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iv. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

v. Ingresos por administración de inmuebles

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

vi. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

vii. Ventas de unidades residenciales

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

(u) Ingreso (gastos) financieros-

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

- ingreso por intereses;
- gasto por intereses;
- gasto por dividendo por acciones preferentes emitidas clasificadas como pasivos financieros;
- ganancia o pérdida neta en disposición de inversiones en instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral;
- ganancia o pérdida neta por activos financieros al valor razonable con cambios en resultados;
- ganancia o pérdida en moneda extranjera por activos y pasivos financieros;
- ineficacia de cobertura reconocida en resultados.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Ingreso o gasto por intereses reconocido usando el método del interés efectivo. El ingreso por dividendos es reconocido en resultados en la fecha en que se establece el derecho del Grupo a recibir el pago.

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

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

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

(v) Utilidad de operación

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

(w) Utilidad básica y diluida

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

(x) Nuevas normas e interpretaciones-

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2020 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- *Modificaciones a referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF. – 1o de enero 2020*
- *Definición de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3). – 1o de enero 2020*
- *Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8). – 1o de enero 2020*
- *NIIF 17 Contratos de Seguros. – 1o de enero 2021*
- *Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28) - Disponible para adopción opcional/ fecha de vigencia postergada indefinidamente.*

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(4) Cambios significativos en políticas contables y cambios en las estimaciones contables-**Cambio en política contable – Adopción de NIIF 16 Arrendamientos.**

El Grupo aplicó inicialmente la Norma NIIF 16 Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigor a contar del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

El Grupo aplicó la Norma NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado bajo el cual el efecto acumulado de su aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019, sin embargo; dado que la Compañía midió el activo por derecho de uso por un importe igual al pasivo por arrendamiento no tuvo impacto inicial en sus ganancias acumuladas, según el cual el efecto acumulado de la aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018 no ha sido reexpresada, es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo la Norma NIC 17 y las interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la Norma NIIF 16 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

a) Definición de un arrendamiento

Previamente, el Grupo determinó al comienzo del contrato si el acuerdo es o contiene un arrendamiento bajo la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo es o contiene un Arrendamiento. Ahora el Grupo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento con base en la definición de un arrendamiento, como se explica en la 3n).

Al momento de la transición a la Norma NIIF 16, el Grupo escogió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de qué transacciones corresponden a arrendamientos. Aplicó la Norma NIIF 16 solo a los contratos que previamente se habían identificado como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos de acuerdo con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron reevaluados para determinar si existe un arrendamiento de acuerdo con la Norma NIIF 16. En consecuencia, la definición de arrendamiento bajo la Norma NIIF 16 solo se aplicó a los contratos realizados o modificados el 1 de enero de 2019 o después.

b) Como arrendatario

El Grupo arrienda principalmente terrenos para la construcción de proyectos inmobiliarios para renta de oficinas, centros comerciales o de usos mixtos que clasifica como propiedades de inversión.

Como arrendatario, el Grupo clasificó previamente los arrendamientos como operativos o financieros en función de su evaluación de si el arrendamiento transfirió sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad. Según la IFRS 16, el Grupo reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento para todos los arrendamientos que cumplen con la nueva definición y no se les aplicaron las exenciones de bajo valor y de plazo menor a doce meses, es decir estos arrendamientos se encuentran en el balance.

Sin embargo, el Grupo ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para algunos arrendamientos de activos de bajo valor. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

i. Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos bajo la Norma NIC 17

Anteriormente, el Grupo clasificaba los arrendamientos de terrenos como arrendamientos operativos según la Norma NIC 17. Al momento de la transición, para estos arrendamientos, los pasivos por arrendamiento estaban medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019 (ver Nota 21)). Los activos por derecho de uso se miden:

- por su importe en libros como si la NIIF 16 hubiese sido aplicada desde la fecha de inicio, descontado usando la tasa incremental por préstamos del Grupo a la fecha de aplicación inicial: el Grupo aplicó este enfoque a sus arrendamientos de propiedades más grandes; o;
- por un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento pagado por anticipado o acumulado - el Grupo aplicó este enfoque a todos los otros arrendamientos;

El Grupo ha aplicado pruebas de deterioro del valor a sus activos por derecho de uso en la fecha de transición y ha llegado a la conclusión de que no hay indicios de que los activos por derecho de uso estén deteriorados.

El Grupo usó las siguientes soluciones prácticas al aplicar la Norma NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la Norma NIC 17. En particular, el Grupo:

- no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos para los que el plazo de arrendamiento termina dentro de un plazo de 12 meses desde la fecha de aplicación inicial;
- no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, equipos informáticos);
- excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial; y
- usó razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.

c) Como arrendador

El Grupo arrienda sus propiedades de inversión. El Grupo ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos.

No se requiere que el Grupo realice ningún ajuste en la transición a la Norma NIIF 16 respecto de los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

El Grupo subarrienda algunas de sus propiedades. De acuerdo con la Norma NIC 17, el arrendamiento principal y los contratos de subarrendamiento se clasificaban como arrendamientos operativos. En la transición a la Norma NIIF 16, los activos por derecho de uso reconocidos por los arrendamientos principales se presentan en las propiedades de inversión y se miden a su valor razonable a esa fecha. El Grupo evaluó la clasificación de los contratos de subarrendamiento en función del activo por derecho de uso y no del activo subyacente, y concluyó que corresponden a arrendamientos operativos bajo la Norma NIIF 16.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Grupo aplicó la Norma NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes para distribuir la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento y que no es de arrendamiento.

d) Impactos en los estados financieros**i) Impactos en la transición (a)**

En la transición a la IFRS 16, el Grupo reconoció activos por derecho de uso adicionales, incluyendo propiedades de inversión, y pasivos por arrendamientos adicionales, reconociendo la diferencia en las ganancias acumuladas. El impacto en la transición se resume a continuación.

	1 de enero de 2019
Activos por derecho de uso - propiedades de inversión (Nota 10 y 21)	\$ 860,780
Pasivos por arrendamiento	\$ 860,780

- (a) Para el impacto de la Norma NIIF 16 sobre el resultado del período, ver la Nota 21. Para obtener los detalles de las políticas contables bajo la Norma NIIF 16 y la Norma NIC 17, ver la Nota 3 (n).
- (b) Los activos por derecho de uso, relativos a propiedades de inversión, no calificaron como arrendamientos financieros bajo la NIC 17, por lo que no se revelaron como compromisos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2018.

	1 de enero de 2019
Compromisos por arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2018 revelados de acuerdo con la NIC 17	\$ 3,466,551
Descontando usando la tasa incremental por préstamos al 1 de enero	890,495
Exención de reconocimiento para arrendamiento de bajo valor	(29,715)
Pasivo por arrendamiento	\$ 860,780

Al medir los pasivos por arrendamiento para los arrendamientos que estaban clasificados como arrendamientos operativos, el Grupo descontó los pagos por arrendamiento usando su tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019. La tasa promedio ponderada aplicada es de 9.56%.

Cambio en política contable – Técnica de valuación de propiedades de inversión.

Como se menciona en la Nota 10, a partir del 1o. de enero de 2019, el Grupo cambió la técnica de valuación utilizada para medir el valor razonable de sus propiedades de inversión, cambiando de la técnica de método de múltiplos EV/EBITDA ("Enterprise Value EBITDA" valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) por la técnica de flujos descontados (Discounted Cash-flow (DCF).

La NIIF 13 – Medición de valor razonable, permite efectuar cambios en la técnica de valuación cuando el cambio da lugar a una medición que iguale o sea más representativa del valor razonable. La Administración del Grupo considera que la información proporcionada por DCFs da lugar a una medición más representativa de las propiedades de inversión, ya que mejora la técnica de valuación de estas, como se mencionó anteriormente y, de conformidad con la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, en sus párrafos 36 a 38, este cambio en técnica de valuación debe tratarse como un cambio contable de manera prospectiva.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(5) 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>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.**	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.**	100	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Fideicomiso Actinver F/4377	-	-	El Grupo controla el Comité Técnico de este Fideicomiso, tenedor de obligaciones preferentes (Nota 4, 13 y 14).
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán.
Cabi Comercial Cuernavaca, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.
Explanada Puebla, S.A.P.I. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Puebla.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(6) Información por segmentos-

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

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

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido que sus segmentos operativos son cinco segmentos como sigue: Oficinas corporativas, Centros Comerciales, Desarrollos Mixtos, Unidades Residenciales y Servicios. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

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

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

1. Definición de segmentos:

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- d) Desarrollos mixtos- Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos y hoteles. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas AA+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.
- e) Servicios - A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. 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 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2019					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,171,072	1,482	157,704	787,979	2,571,814	5,690,051
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto	1,359,636	76,486	473,374	1,100,513	670,279	3,680,288
Inventarios inmobiliarios			3,276,753			3,276,753
Activo circulante	3,530,708	77,968	3,907,831	1,888,492	3,242,093	12,647,092
Propiedades, y otros activos de largo plazo	26,254,997	7,751,554	15,690	24,236,531	1,260,891	59,519,663
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	572,798	73,053	38,650	18,562	140,116	843,179
Total de activos	\$ 30,358,503	7,902,575	3,962,171	26,143,585	4,643,100	73,009,934
Pasivos y capital contable:						
Pasivo total	\$ 19,678,152	1,142,853	4,389,920	14,717,116	1,959,130	41,887,171
Capital contable	10,680,350	6,759,723	(427,750)	11,426,469	2,683,971	31,122,763
Pasivos y capital contable	\$ 30,358,502	7,902,576	3,962,170	26,143,585	4,643,101	73,009,934

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2018					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,988,009	179,456	9,558	2,354,504	1,155,463	5,686,990
Costos y gastos de administración venta y operación	632,364	91,572	6,032	994,197	466,865	2,191,030
Total de ingresos menos costos y gastos	1,355,645	87,884	3,526	1,360,307	688,598	3,495,960
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	1,802,021	(244,865)	-	2,804,601	-	4,361,757
Otros gastos	38,705	29,336	-	-	(48,609)	19,432
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	54,196	-	-	922	-	55,118
Utilidad de operación	3,250,567	(127,645)	3,526	4,165,830	639,989	7,932,267
Costos financieros						(608,435)
Impuestos utilidad						(1,269,378)
Utilidad neta consolidada	\$					6,054,454

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

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

3. Ingresos intersegmentos y con terceros

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

	A lo terminado 31 de diciembre de 2019		
	Total, segmentos	Ingresos intersegmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,656,341		1,656,341
Oficinas corporativas	182,883		182,883
Unidades residenciales	1,107,547		1,107,547
Desarrollos mixtos	2,484,966		2,484,966
Servicios	5,460,629	(5,089,790)	370,839
Total	\$ 10,892,366	(5,089,790)	5,802,576

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

A lo terminado 31 de diciembre de 2018

	Total, segmentos	Ingresos intersegmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,988,009		1,988,009
Oficinas corporativas	179,456		179,456
Unidades residenciales	9,558		9,558
Desarrollos mixtos	2,354,504		2,354,504
Servicios	8,484,246	(7,328,782)	1,555,464
Total	\$ 13,015,773	(7,328,782)	5,686,991

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

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

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,204,632	1,156,906
Inversion a corto plazo	750,119	2,048,504
	\$ 2,954,751	3,205,410

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.

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

	2019	2018
Efectivo restringido por obligaciones quirografarias (Nota 14), que serán liberados durante 2020, al ser alcanzadas ciertas métricas de desempeño de ciertas propiedades.	\$ 2,250,000	-
Fondos de reserva destinados a garantizar el pago de intereses de ciertos créditos, en caso de que los flujos de efectivo de la operación sean insuficientes.	485,300	561,655
	2,735,300	561,655
Efectivo restringido de largo plazo	(194,474)	-
Efectivo restringido a corto plazo	\$ 2,540,826	-

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(8) Cuentas y documentos por cobrar:

a. Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	2019	2018
Documentos por cobrar	\$ 648,856	1,205,976
Documentos por cobrar	73,168	72,202
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	86,947	95,451
	<u>808,971</u>	<u>1,373,629</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(104,955)	(66,014)
	<u>\$ 704,016</u>	<u>1,307,615</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 66,014	40,780
Efecto de la revaluación de pérdidas crediticias según NIIF 9	38,981	25,234
Saldo final	<u>\$ 104,955</u>	<u>66,014</u>

c. Clasificación como cuentas por cobrar

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

d. 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(9) Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

		2019	2018
Terreno	\$	2,037,835	2,432,434
Obra en proceso		1,238,918	715,325
	\$	3,276,753	3,147,759

Los inventarios inmobiliarios corresponden al proyecto denominado Cero5Cien, que incluye un desarrollo de 118 unidades, ubicado en una de las zonas de mayor plusvalía de México (Lomas de Vista Hermosa). (Ver Nota 20). Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se capitalizaron intereses por \$699,500 y \$685,027; respectivamente (Nota 23).

(10) Propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se integra como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2019	Adquisiciones	Baja por cancelación de proyectos	Construcción en proceso	Reclasificacina inventario inmobiliario	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Centros comerciales	\$ 17,900,523	1,302,040	-	1,563,185	-	1,002,519	21,768,267
Oficinas corporativas	4,330,193	2,377	-	-	-	101,721	4,434,291
Desarrollos mixtos	23,362,055	747,235	-	233,654	-	1,068,564	25,411,507
Terrenos	3,930,135	-	-	-	-	-	3,930,135
Total	\$ 49,522,906	2,051,651	-	1,796,839	-	2,172,804	55,544,200

	Saldo al 1 de enero de 2018	Adquisiciones	Baja por cancelación de proyectos **	Construcción en proceso	Reclasificacina inventario inmobiliario	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Centros comerciales	\$ 20,236,469	2,399,227	(7,920,147)	1,382,953	-	1,802,021	17,900,523
Oficinas corporativas	4,858,166	282	(283,390)	-	-	(244,865)	4,330,193
Desarrollos mixtos	18,589,939	2,395,082	(718,022)	290,455	-	2,804,601	23,362,055
Terrenos	6 222 927	-	-	-	(2 292 792)	-	3 930 135
Total	\$ 49 907 501	4,794,591	(8,921,559)	1,673,408	(2,292,792)	4,361,757	49,522,906

** Las bajas de proyectos, representan la salida de desarrollos comerciales de Grupo Gicsa con motivo de la transacción entre accionistas en el ejercicio 2018.

Los costos financieros capitalizados en las propiedades de inversión en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de \$180,150 y \$128,796; respectivamente (Nota 23).

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los cambios en los valores razonables se reconocen como ganancias en resultados y se incluyen en 'otros ingresos'. Todas las ganancias corresponden a ganancias no realizadas.

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

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

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

a. Técnica de valor razonable

A partir del 1. de enero de 2019, el Grupo adoptó como técnica de valuación de las propiedades de inversión, la técnica de flujos de caja descontados (Discounted Cash Flows, DCF) efectuado de manera interna, por la Dirección de Administración y Finanzas, que considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades como se muestra a continuación:

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
<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 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 (2019: 4.003%, promedio ponderado de 2.7%); • Períodos de desocupación (2019: promedio de 3 meses después del término de cada arrendamiento). • Tasa de ocupación (2019: 90.70%). • Períodos gratuitos (2019: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos). • Promedio de vigencia 3.2 años • Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2019: 11.83% - 13.16%. promedio ponderado de 12.52%). 	<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).

Hasta el 31 de diciembre de 2018, el Grupo utilizaba como técnica para determinar el valor razonable el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición conforme al método de múltiplos EV/EBITDA ("Enterprise Value EBITDA" valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los supuestos clave usados en el cálculo incluyen ingresos y gastos por arrendamiento, tasas de descuento y tasas de capitalización.

1) La Administración obtiene de fuentes externas el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo con el tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) el múltiplo obtenido se multiplica por el NOI obtenido del ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; 3) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país, y 4) se determina la tasa de capitalización implícita de mercado para contrastar el valor obtenido. La Compañía obtiene la información de fuentes externas especializadas en el mercado Inmobiliario.

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo por 2018, incluye valores en rangos de 19.9X a 11.4X para oficinas y 22.4X a 8.1x para centros comerciales.

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.17X para centros comerciales, 13.57X para oficinas, y 15.16x para desarrollos mixtos por 2018.

ii. NOI (Net Operating Income):

La determinación del NOI se hace por cada Compañía aplicable dentro del Grupo, considerando el desempeño en el momento de la transacción, así como las expectativas de la industria y los niveles de NOI basados en hipótesis razonables que cumplan lo siguiente:

- Reflejan las condiciones de mercado.
- Representan la mejor estimación de la gerencia considerando las condiciones económicas en las que operaran el activo o las perspectivas del mercado inmobiliario en el largo plazo.
- Información disponible y sobre niveles de renta por m² en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 92.1% al 31 de diciembre de 2018. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 2.4 % por 2018.
- Tasa de liquidez ajustada 19.0 % por 2018.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iv. Método de tasa de capitalización:

La tasa de capitalización se usa como referencia para compararla contra los resultados obtenidos por el método múltiplos.

Para este procedimiento la Compañía considera los resultados del NOI calculados de acuerdo con lo descrito en el inciso ii. anterior, por cada una de sus propiedades y posteriormente los multiplica por la tasa de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble del que se trate.

La información de tasas de capitalización se toma de publicaciones especializadas del sector a las fechas en que se realiza el cálculo mediante CAP rate.

Las tasas de capitalización en el mercado para oficinas corporativas se encuentran en un rango de 6.65% al 7.88% al 31 de diciembre de 2018.

Las tasas de capitalización en el mercado para centros comerciales se encuentran en un rango de 7.33% al 7.98%, al 31 de diciembre de 2018.

v. Interrelaciones entre inputs claves no observables y medición del valor razonable:

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en las tasas de liquidez o riesgo país en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros factores en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado .3x en 2018 los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.21x para centros comerciales y 13.61X para oficinas en 2018 y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2018, el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,944,346 en 2018.

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido .3x en 2018 los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.12x para centros comerciales y 13.52x para oficinas en 2018 y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2018, el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$1,933,371 en 2018.

Durante los ejercicios presentados no hubo transferencias entre los niveles de valor razonable.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(11) Inmuebles, mobiliario y equipo:

Los inmuebles maquinaria y equipo se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019	Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Terrenos	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,718	19,857	14,175	7,885	562,238	4,070	666,943
Adquisiciones	5,870	20,259	1,363	2,593	179,863		209,948
Bajas	(4,433)	(192)	(885)	(252)	(148)		(5,910)
Depreciación del periodo	(16,358)	(30,735)	(1,843)	(4,625)	(54,778)		(108,339)
Saldo final	43,797	9,189	12,810	5,601	687,175	4,070	762,642
Al 31 de diciembre de 2019							
Costo	71,803	46,685	16,914	14,976	744,910	4,070	899,358
Depreciación acumulada	(28,006)	(37,497)	(4,104)	(9,375)	(57,734)		(136,716)
	\$ 43,797	9,189	12,810	5,601	687,176	4,070	762,642

Al 31 de diciembre de 2018	Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Terrenos	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 61,227	9,099	19,907	11,926	102,077	4,070	208,306
Adquisiciones	9,655	17,643	1,014	709	464,159		493,180
Bajas	(516)	(124)	(4,485)	-	(1,042)		(6,167)
Depreciación del periodo	(11,648)	(6,761)	(2,261)	(4,750)	(2,956)		(28,376)
Saldo final	58,718	19,857	14,175	7,885	562,238	4,070	666,943
Al 31 de diciembre de 2018							
Costo	82,552	30,922	19,176	17,409	579,946	4,070	734,075
Depreciación acumulada	(23,834)	(11,065)	(5,001)	(9,524)	(17,708)		(67,132)
	\$ 58,718	19,857	14,175	7,885	562,238	4,070	666,943

(12) Inversiones en asociada y negocio conjunto:

Las inversiones en asociada y negocio conjunto al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron constituidas, operan en México y se integran como sigue:

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 1) Grupo GICSA tiene influencia significativa, ya que tiene el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación en Paseo Palmas, además de tener representación en el consejo de administración. Al 31 de diciembre 2019 y 2018, el porcentaje de participación es del 10%.
- 2) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S.A.B de C.V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru S. A de C. V. al 50% y por Cabi Centros Comerciales S. A de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante. Al 31 de diciembre 2019 y 2018, la participación es del 50%.
- 3) El 31 de agosto de 2018, Grupo GICSA adquirió el 99.99% sobre sus acciones en la Octava Vicenta S. A de C. V., entidad ubicada en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, México. El control lo mantiene el asociado, por acuerdo de ambas partes.
 - i. Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.
 - ii. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.
 - iii. Compañía que tiene un restaurante de la cadena Grupo Anderson, cuyo objeto de negocio de la Compañía es incrementar el nivel de ocupación en los desarrollos inmobiliarios.

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

	2019	2018
Activos corrientes	\$ 76,042	682,175
Activos no Corrientes	643,960	654,033
Total de activos	\$ 720,002	1,336,208
	2019	2018
Pasivos corrientes	\$ 196,096	796,541
Pasivos no Corrientes	81,721	74,087
Total de pasivos	\$ 277,817	870,628
Activos netos	\$ 422,185	465,580
Participación en el capital	\$ 251,820	254,158
Ingresos	\$ 3,315	2,767
(Pérdida) utilidad del año	(23,385)	9,281
Participación en los resultados de asociada	\$ (2,340)	922

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 18,664	28,944
Otros activos corrientes	1,370	4,253
Activos no corrientes	1,446,329	1,431,024
Total de activos	\$ 1,466,363	1,464,221
Otros pasivos corrientes	\$ 8,167	7,972
Otros pasivos no corrientes	296,245	285,035
Total de pasivos	\$ 304,412	293,007
Activos netos	\$ 1,161,951	1,171,214
Participación en el capital	\$ 580,976	573,391
Ingresos por arrendamiento	\$ 132,759	133,551
Gastos operativos	(48,671)	(46,156)
Ajuste del valor razonable	15,683	63,520
Impuestos a la utilidad	(26,728)	(39,805)
Utilidad del año	\$ 73,043	111,110
Participación en los resultados de asociada	\$ 36,521	55,555

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

	2019	2018
Activos corrientes	\$ 2,593	2,607
Activos no corrientes	8,860	11,997
Total de activos	\$ 11,453	14,604
Pasivos corrientes	\$ 782	1,681
Pasivos no corrientes	275	16,689
Total de pasivos	\$ 1,057	18,370
Activos (pasivos) netos	\$ 10,396	(3,766)
Participación en el capital	\$ 10,395	10,384

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		2019	2018
Ingresos	\$	11,753	12,394
Perdida del año		(4,916)	(1,359)
Participación en los resultados de asociada	\$	(4,916)	(1,359)

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

		Paseo Palmas	Forum Coatzacoalcos	Octava Vicente	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	\$	253,236	466,453	-	719,689
Incremento en la inversión		-	81,828	16,659	98,487
Reembolso de capital		-	(30,445)	-	(30,445)
Método de participación		922	55,555	(1,359)	55,118
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$	254,158	573,391	15,300	842,849
Incremento en la inversión		-	-	8,178	8,178
Reembolsos de patrimonio		-	(37,114)	-	(37,114)
Método de participación		(2,340)	36,521	(4,916)	29,265
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$	251,818	572,798	18,562	843,178

(13) Participación no controladora:

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A de C. V. (Arcos Bosques)	\$	2,176,005	2,017,695
Paseo Inter, S. A P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)		1,159,003	708,339
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 2198 (Paseo Coapa)		473,817	481,722
Fideicomiso irrevocable de administración Número 4377 por \$1,455,790, los costos de emisión ascienden a \$(156,293) y los impuestos diferidos relativos a (\$46,888)		1,252,609	
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de dominio con Derecho a Reversión Número 2196 (Outlet Sur)		350,000	350,000
Otras(1)		59,875	53,099
Total	\$	5,471,309	3,610,855

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

A continuación, se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo. ver Nota 17 para las transacciones con la participación no controladora:

Estado de situación financiera	31 de diciembre de 2019				
	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Fideicomiso 4377	Paseo Coapa	Total
Activos:					
Activos circulantes	\$ 430,409	523,616	-	90,048	1,044,073
Activos no circulantes	9,179,618	5,372,150	1,252,609	1,180,116	16,984,493
Suma de activos netos	\$ 9,610,027	5,895,766	1,252,609	1,270,164	18,028,566
Pasivos:					
Pasivos circulantes	\$ 294,125	292,213	-	204,829	791,167
Pasivos no circulantes	4,963,892	3,285,547	-	243,878	8,493,317
Suma de pasivos netos	\$ 5,258,017	3,577,760	-	448,707	9,284,484
Porción no controladora	2,176,005	1,159,003	1,252,609	473,817	5,061,434
Porción controladora	2,176,005	1,159,003	-	347,640	3,682,648
Suma de capital contable	\$ 4,352,010	2,318,006	1,252,609	1,270,164	8,744,082

Estado de resultados	31 de diciembre de 2019			
	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Paseo Coapa	Total
Ingresos:	\$ 794,146	640,964	5,419	1,440,529
Utilidad (perdida) antes de impuestos	1,216,987	494,665	(13,706)	1,697,946
Impuesto a la utilidad	(642,137)	(242,603)	-	(884,740)
Utilidad (perdida) neta del año	\$ 574,850	124,064	(13,706)	685,208
Porción no controladora	287,425	126,031	(7,906)	405,550
Porción controladora	287,425	126,031	(5,800)	407,656
Utilidad (perdida) neta del año	\$ 574,850	252,062	(13,706)	813,206

Al 31 de diciembre de 2019 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$15,393.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

31 de diciembre de 2018				
Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Paseo Coapa	Total
Activos:				
Activos circulantes	\$ 1,207,355	370,030	54,119	1,631,504
Activos no circulantes	7,735,406	4,002,042	1,131,817	12,869,265
Suma de activos netos	\$ 8,942,761	4,372,072	1,185,936	14,500,769
Pasivos:				
Pasivos circulantes	\$ 272,415	387,263	324,050	938,728
Pasivos no circulantes	4,634,956	2,568,131	26,722	7,229,809
Suma de pasivos netos	4,907,371	2,955,394	350,772	8,213,537
Porción no controladora	2,017,695	708,339	481,723	3,207,757
Porción controladora	2,017,675	708,339	353,441	3,079,475
Suma de capital contable	\$ 4,035,390	1,416,678	835,164	6,287,232

31 de diciembre de 2018				
Estado de resultados	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Paseo Coapa	Total
Ingresos:	\$ 767,983	473,851	19,227	1,261,061
Utilidad (perdida) antes de impuestos	1,328,249	(612,171)	(14,630)	701,448
Impuesto a la utilidad	370,337	(736,235)		(365.898)
Utilidad (perdida) neta del año	957,912	124,064	(14,630)	1,067,346
Porción no controladora	478,956	62,032	(6,192)	534,796
Porción controladora	478,956	62,032	(8,438)	532,550
Utilidad (perdida) neta del año	\$ 957,912	124,064	(14,630)	1,067,346

Al 31 de diciembre de 2018 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a (\$92,529).

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2019	2018	2019	2018
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 1,216,987	1,328,249	494,665	(612,172)
Actividades de operación	(976,116)	(326,093)	(284,141)	1,490,121
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	240,871	1,002,156	210,524	877,949
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	23,928	3,397	(44,745)	1,206
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(199,947)	(1,084,213)	(128,563)	(909,174)
(Disminución) incremento neto en efectivo	16,996	(78,660)	37,216	(30,019)
Efectivo al inicio del año	112,364	191,024	108,799	138,818
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	\$ 129,360	112,364	146,015	108,799
	Fideicomiso 4377		Paseo Coapa 31 de diciembre de	
	2019		2019	2018
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ -		(13,706)	(14,630)
Actividades de operación	-		7,881	196,657
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	-		(5,825)	182,027
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	1,252,609		(45,881)	(181,729)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	1,252,609		50,746	
Incremento neto en efectivo y equivalente de efectivo	-		(960)	298
Efectivo al inicio del año	-		993	695
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	\$ -		33	993

La información anterior representa al monto antes de eliminaciones intercompañías

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(14) Préstamos bancarios:

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Préstamos bancarios y obligaciones con:		
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla, Senior A-1 por \$7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por \$600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por \$100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%.,con fecha de vencimiento en el año 2034. El valor nominal al 31 de diciembre de 2019 es de \$9,816,834, los costos de emisión de deuda ascienden a \$(912,142). Paga intereses cada 90 días.	\$ 8,926,377	-
Crédito quirografario, por \$2,250,000 de pesos (deuda senior), a una tasa anual TIIE más 2.827%, con vencimiento en mayo 2021, cuyos recursos se mantendrán en reserva como efectivo restringido Nota 7 y se liberarán al Grupo durante2020 al cumplir ciertas métricas financieras. Paga intereses cada 90 días, los costos de emisión de deuda ascienden a \$(206,848).	2,043,152	
Bono con rendimientos preferentes - valor presente al 31 de diciembre de 2019 de \$854,210 con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años, posteriormente se incrementa hasta llegar al 19% anual al término del plazo, 15 de Mayo de 2027, los costos de emisión de deuda ascienden a \$(91,707). (a)	762,503	-
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$115,000,000 de dólares que devenga intereses a tasa Libor 1 mes más 2.35%, con vencimientos en 2024. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 ascienden a \$(18,042) y \$7,484; respectivamente.	2,135,377	-
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$128,000,000 y \$78,000,000 de dólares que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente, con vencimiento en 2022. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(16,312) y \$8,141y \$(21,904) y \$9,840; respectivamente.	2,247,542	3,901,017
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00%, con vencimiento en2021. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(2,000) y \$5,218y \$(2,726) y \$1,897; respectivamente.	1,288,777	1,370,507
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00%, con vencimiento en 2024. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(3,632) y \$3,916 y \$(4,950) y \$5,065; respectivamente.	875,376	920,165
A la hoja siguiente	\$ 18,279,104	6,191,689

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Préstamos bancarios y obligaciones con:			
De la hoja anterior	\$	18,279,104	6,191,689
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75%, con vencimiento en 2022. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(6,468) y \$4,938 y \$(8,685) y \$5,207; respectivamente.		570,167	1,059,936
Crédito hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$420,267 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en septiembre 2024. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(2,400) y \$3,753 y \$(3,400) y \$1,446; respectivamente.		402,008	312,102
Crédito hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$282,100 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en octubre 2023. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(1,548) y \$1,923 y \$(1,910) y \$1; respectivamente.		280,133	156,701
Crédito hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$282,100 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en octubre 2023. Los costos de emisión e intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$(2,528) y \$1,923 y \$(3,117) y \$1; respectivamente.		279,154	155,472
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. con valor de \$960,000 contratado el 9 de noviembre de 2018 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.5 %, con vencimiento en 2024. (b)		-	955,267
Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$500,000 en 2017, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40%, con vencimiento en 2024. (b)		-	496,773
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por \$52,000,000 millones de dólares cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devenga intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50%, con vencimiento en 2021. (b)		-	947,009
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por \$50,000,000 millones de dólares, que devenga intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55%, con vencimientos en 2021 (b)		-	932,734
Crédito bancario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$1,000,000 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75, con vencimiento en 2026. (b)		-	997,431
A la hoja siguiente	\$	19,810,566	12,205,114

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Préstamos bancarios y obligaciones con:			
De la hoja anterior	\$	19,810,566	12,205,114
Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer, S. A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$850,000, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 4.20%, con vencimiento en 2026. Pagado en abril de 2019 de manera anticipada.		-	823,964
Crédito hipotecario por pagar a MetLife de México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% con vencimientos en 2021. (b)		-	1,296,733
Crédito hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$1,014,000, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.20% con vencimientos en 2027. (b)		-	1,011,543
Crédito hipotecario por pagar a Ficein unión de crédito, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$250,000 que devenga intereses a Tasa Líder. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en enero 2019.		-	252,280
Crédito bancario por pagar a Actinver, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00%, con vencimiento en 2019.		-	126,822
Crédito bancario por pagar a Actinver Arrendadora, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00%, con vencimiento en 2019.		-	126,822
Total, de préstamos bancarios y obligaciones con:	\$	19,810,566	15,843,278
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo		(820,516)	(884,420)
Deuda a largo plazo	\$	18,990,050	14,958,858

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

(Continúa)

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

Notas a los 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 discretos y se encuentran valuados a su valor presente \$854,210, neto de gastos de emisión por \$91,707.
 - 2) La parte que se considera como patrimonio no controladora, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a \$1,455,790 Nota (13), gastos de emisión por \$(156,291) 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.
- (b)** Estos créditos fueron liquidados anticipadamente, el monto de las comisiones y penalizaciones pagados por liquidación anticipada fue de \$168,187, reconocidos en el costo financiero del año.

La siguiente tabla muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminado el 31 de diciembre 2019 y 2018:

	Deuda a largo plazo	Certificado bursátil (Nota 15)	Préstamo de partes relacionadas (Nota 17)	Total
Saldo inicial al 1 de enero 2018	\$ 15,265,982	7,087,040	369,623	22,722,645
Préstamos obtenidos	3,445,237	1,999,869	468,299	5,913,405
Pagos	(1,042,381)	(45,659)	(216,240)	(1,304,280)
Bajas por transacción con accionistas	(1,828,749)	-	-	(1,828,749)
Fluctuación cambiaria	(160,490)	-	-	(160,490)
Intereses pagados	(749,469)	(635,636)	(10,034)	(1,395,139)
Intereses devengados	913,158	635,636	-	1,548,793
Saldo final al 31 de diciembre 2018	\$ 15,843,278	9,041,250	611,648	25,496,175
Préstamos obtenidos	16,819,584	2,470,530	-	19,290,114
Pagos de deuda	(12,559,735)	(3,153,513)	(490,025)	(16,203,273)
Fluctuación cambiaria	(255,316)	103,831	-	(151,935)
Intereses pagados	(1,427,118)	(826,653)	(4,133)	(2,257,904)
Intereses devengados	1,389,873	865,998	-	2,255,871
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2019	\$ 19,810,566	8,501,443	117,510	28,429,448

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 son:

Año	Monto
2021	\$ 5,720,883
2022	6,290,335
2023	3,940,746
2024 en adelante	3,038,086
Total	\$ 18,990,050

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

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

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de \$19,272,941 y \$16,195,148, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos al 31 diciembre de 2019 y 2018:

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

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

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

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

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

(15) Certificados bursátiles de largo plazo:

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

Fecha de emisión	Valor nominal	Costo amortizado
28 de marzo de 2019 (1)	\$ 2,500,000	2,019,873
22 de noviembre de 2018 (2)	1,996,494	1,914,496
20 de octubre de 2017 (3)	1,000,000	998,390
24 de octubre de 2016	3,061,757	3,081,449
10 de diciembre de 2015	500,000	487,235
	\$ 9,058,251	8,501,443

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

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

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

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

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

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de \$9,279,155 y \$9,653,695, 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 2019 y 2018 es de \$8,041,237 y \$9,041,250, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascendieron a \$826,653 y \$635,636; respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de CEBURES, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2019 y 2018 asciende a \$865,998 y \$635,636; respectivamente. los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Depósitos en garantía por clientes (pasivos por contrato ver Nota 20)	\$ 476,674	1,100,745
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento	647,338	497,919
Premios	74,524	83,453
Anticipo de clientes	71,626	106,669
Total	1,270,162	1,788,786
Menos - porción circulante de premios	(13,908)	(7,336)
Porción no circulante	\$ 1,256,254	1,781,450

(17) Partes relacionadas:

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se realizaron como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Ingresos:		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Ingresos por unidades residenciales (Nota 20)	\$ 616,599	-
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
Diafilmex, S. A. de C. V.	64,993	36,831
AJ helados, S. A. de C. V.	9,493	8,785
Familiares cercanos de los accionistas:		
Servicio de mensajería corporativa	\$ 5,197	7,188
Segmail, S. A. de C. V.		
Egresos		
Diafilmex, S. A. de C. V.	\$ 1,585	5,723

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

Por cobrar:	31 de diciembre de	
	2019	2018
Inmobiliaria Lombanos S. A. de C. V. (1)	\$ 356,486	306,144
Controladora de Desarrollos Tultitlan, S. A. de C. V. (2)	205,327	218,410
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 (4)	107,486	-
Azkg Macrocontroladora S. A. P. I de C. V.	103,921	21,677
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales S. A. de C. V	69,617	59,824
Leon Kamhagi Cababie	35,384	19,726
Azkg Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	34,566	-
Fideicomiso Banamex F/ 172594	4,068	4,068
Otras	10,920	10,720
Accionistas (3)	30,584	94,619
	\$ 1,038,985	815,814
Por pagar		
Fideicomiso Banamex Palmas F/ 17075	\$ -	468,046
E Group Holding S.A de C.V.(3)	58,750	-
Accionistas (3)	58,760	143,349
Otros	69	253
	117,579	611,648

Prestación de servicios administrativos

- (1) Préstamo otorgado por Kantoor Macroproyectos S. A. P. I. de C. V., para la construcción de Bazar Coapa. Línea de crédito para la construcción del Bazar hasta por la cantidad de \$356,870, las disposiciones del crédito se harán de manera mensual durante 18 meses contados a partir de diciembre 2016 y únicamente serán destinados para la construcción del Bazar, el crédito será exigible 14 meses después de la entrega del Bazar y en caso de no ser cubiertas las disposiciones otorgadas, generarán interés moratorias a la tasa de TIIE 28 días+ 3.40 puntos porcentuales.
- (2) Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.
- (3) Préstamo de cuenta corriente.
- (4) Préstamo otorgado por Fideicomiso Banamex Palmas. Crédito Simple por pagar a Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio 17075-3, contratado el 12 de octubre 2018, que devenga intereses a una tasa fija del 12% anual, con vencimiento en diciembre de 2019.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Conciliación de cuentas por pagar provenientes de préstamos recibidos

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

Préstamos por pagar:		
Saldo al 1 de enero de 2018	\$	369,623
Préstamos obtenidos		468,299
Préstamos pagados		(216,240)
Intereses pagados		(10,034)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		611,648
Préstamos pagados		(490,025)
Intereses pagados		(4,113)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$	117,510

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	
	2019	2018
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 172,598	155,690

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.

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(18) Administración de riesgos y valores razonables:

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

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

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

Marco de gestión de riesgos:

La Administración de riesgos financieros del Grupo está a cargo del Área de Financiamiento, en conjunto con el Comité Ejecutivo, quienes actúan de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El área de financiamiento sigue lineamientos generales relativos a la administración de riesgos financieros, así como procedimientos sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiarlo, 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 cambiarlos, tasas de interés, riesgo crediticio y necesidades de uso de ciertas coberturas.

Riesgo Financiero

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

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

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

Análisis de sensibilidad en propiedades de inversión

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

% Variación	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% de incremento	\$ (1,268,366)	(2.94)%
0.25% de disminución	\$ 1,340,957	3.11%

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

— Riesgo de mercado - Revelaciones cualitativas y cuantitativas

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

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

Clasificación de derivados

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

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

Derivados

El Grupo tiene los siguientes instrumentos financieros derivados con jerarquía de valor razonable de Nivel 2:

(Pasivos) / activos no circulantes	2019	2018
Swaps de tasa de interés (pasivo) activo	\$ (13,085)	178,855
Interest rate swap	(113,262)	-
Exóticos	(736)	-
Forward	(7,839)	-
Cross Currency Swap	(78,050)	-
Total	\$ (212,972)	178,855

Riesgo cambiario

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

El Grupo tiene establecidos procedimientos para administrar el riesgo por tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

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

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

. (Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 13.86% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 98.3% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019, están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de Grupo GICSA considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

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

		2019	2018
Activos	\$	12,717	5,006
Pasivos		339,570	298,892
Posición neta corta	\$	(326,853)	(293,886)

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.

		2019	2018
Dlls tipo de cambio aumento 7%	\$	2,833,117	5,305,912
Dlls tipo de cambio disminución 7%	\$	(2,804,704)	(5,268,306)

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 2019 y 2018 y a la fecha de emisión son los siguientes:

Tipo de cambio		2019	2018	Fecha de emisión
Dólares estadounidenses	\$	18.8727	19.6566	24.0002

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir la compañía, actualmente esta se encuentra a razón de 70% variable y 30% fija

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$213,759 al 31 de diciembre de 2019 (174,014 al 31 de diciembre de 2018).

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente Dlls. \$3,575 al 31 de diciembre de 2019 (3,170 al 31 de diciembre de 2018).

Instrumentos utilizados por el Grupo

Los Swaps actualmente disponibles cubren la totalidad de la deuda variable pendiente de pago en Pesos, Dólares y UDI's. Las tasas de interés fijas de los Swaps oscilan entre el 6.89% y el 8.10% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 1.53% y 2.66% (en 2018 4.87% y el 8.10% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 0.88% y 2.57%) y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre el 7.78% y el 8.00% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 1.71% y 1.85% en ambos casos por encima de la tasa bancaria promedio que al final del periodo fue de 7.70% para préstamos en pesos mexicanos, y 1.75% para los préstamos en moneda extranjera (7.88% para préstamos en pesos mexicanos, y 1.89% para los préstamos en moneda extranjera en 2018).

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Sensibilidad sobre la tasa de interés

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

		Impacto a resultados	
		2019	2018
Tasas de interés - aumento en 3%	\$	5,982	8,058
Tasas de interés - disminución en 3%	\$	(5,982)	(8,058)

— Riesgo de crédito

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

Administración de riesgos de crédito

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

Deudores comerciales - Evaluación de pérdidas crediticias esperadas para clientes corporativos

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 43% por clientes corporativos en 2019 (58% en 2018). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 57% está integrado por clientes no corporativos en 2019 (42% en 2018) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$647,338 y \$497,919, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

Deterioro de activos financieros

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

Cuentas por cobrar.

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

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un periodo de 48 meses antes del 31 de diciembre de 2019, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

Corporativo* 31 de diciembre de 2019	Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	\$ 25,004	21,751	17,788	67,861	132,404
Provisión de pérdida	250	435	1,779	20,358	22,822
No Corporativo					
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 14,250	62,834	40,324	\$ 121,066	238,474
Provisión por pérdida	1,425	15,709	20,162	44,837	82,133
Total provisión por pérdida	\$ 1,675	16,144	21,941	61,195	104,995
Corporativo* 31 de diciembre de 2018					
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros cuentas por cobrar **	\$ 118,567	19,803	22,142	23,452	183,964
Provisión de pérdida	1,186	396	2,214	7,036	10,832
No Corporativo					
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros cuentas por cobrar	\$ 63,568	14,508	20,107	43,930	142,113
Provisión por pérdida	6,357	3,627	10,054	35,144	55,182
Total provisión por pérdida	\$ 7,543	4,023	12,268	42,180	66,014

* Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la Nota 2 (K)i, de la cual la Compañía ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

El Grupo determina el porcentaje de deterioro de cuentas por cobrar basándose en el comportamiento histórico de sus clientes, a los que reconoce como Corporativos y no Corporativos. Los clientes Corporativos son aquellos que históricamente tienen el menor riesgo de crédito por su capacidad de pago y su porcentaje de deterioro va del 1 al 30%, comenzando a partir del siguiente día en que esta se genera. Por otra parte, los clientes no Corporativos son aquellos que se desarrollan principalmente en ámbitos locales, por lo que su riesgo crediticio se considera elevado, y su porcentaje de reserva va desde el 10% hasta el 80% de la cuenta, los porcentajes fueron determinados considerando los factores arriba mencionados. las cuentas por cobrar con partes relacionadas se consideran de bajo riesgo de crédito.

Inflación

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

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 90.70%

— 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tenía depósitos a la vista de \$2,954,751 y \$3,205,410, respectivamente, que se espera generen entradas de efectivo para administrar el riesgo de liquidez. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.

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

Acuerdos de financiamiento

El Grupo tuvo acceso a las siguientes líneas de crédito no utilizadas al final del periodo de reporte:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Línea de crédito no utilizada	\$ <u>957,533</u>	<u>948,659</u>

Sujeto a calificaciones crediticias satisfactorias, las facilidades de préstamo bancario se pueden retirar en cualquier momento en la moneda mexicana o en dólares estadounidenses y tienen un vencimiento promedio de 7 años en 2019 y 2018, esta línea representa las líneas de crédito no utilizadas disponibles.

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
- b) Instrumentos financieros derivados netos y brutos liquidados para los cuales los vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión de la generación de los flujos de efectivo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 2019

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/pasivo)
Proveedores	\$ 130,076	520,305	-	-	-	650,381	350,381
Préstamos bancarios	583,903	1,734,622	2,296,719	15,106,691	13,766,138	33,488,073	19,160,962
Certificados bursátiles	539,804	525,642	1,946,612	6,883,228	1,891,177	11,786,463	8,714,415
Obligaciones por contratos de arrendamiento	144,375	144,375	346,500	1,124,200	1,024,100	2,783,550	956,960
Instrumentos financieros derivados	3,713	11,032	14,606	96,073	87,548	212,972	212,972
Partes relacionadas	-	117,579	-	-	-	117,579	117,579
Total	\$ 1,401,871	3,053,555	4,604,437	23,210,192	16,768,963	46,062,497	29,513,269

Al 31 de diciembre de 2018

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/pasivo)
Proveedores	\$ 326,083	439,784	-	-	-	765,867	765,867
Préstamos bancarios	365,717	1,726,536	2,196,978	11,545,402	5,631,961	21,466,594	15,846,278
Certificados bursátiles	2,924,839	344,315	2,163,265	4,152,005	2,137,676	11,722,100	9,041,250
Partes relacionadas	-	611,648	-	-	-	611,648	611,648
Total	\$ 3 616 639	3,122,283	4,360,243	15,697,407	7,769,637	34,566,209	26,265,043

Administración de capital

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 2019 y 2018, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

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

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

Durante 2019, conforme al objetivo establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50% y se logró mantener la misma calificación crediticia corporativa que en 2018. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra a continuación:

		2019	2018
Deuda total	\$	29,478,941	24,884,528
Total, de activos		73,484,452	63,180,291
Razón financiera de apalancamiento		40.11%	39.4%

Compromisos financieros de los préstamos "covenants"

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Mediciones reconocidas a valor razonable

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

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

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

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

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

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

La siguiente tabla presenta los (activos)/pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Activos (pasivos) financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	2019	2018		
Swaps de tasa de interés	Pasivos \$(212,972)	Activos \$178,855	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

(19) Capital contable:

Al 31 de diciembre de 2019, el capital contable del Grupo se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación

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

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

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

	Número de acciones	Capital social	Utilidades acumuladas	Importe recompra de acciones
Saldos al 1 de enero de 2018	(7,874,494)	\$ (3,255)	(74,429)	(77,684)
Movimientos:				
Compras	(25,751,471)		(217,924)	(217,924)
Ventas	2,589,007		23,965	23,965
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(31,036,958)	\$ (3,255)	(268,388)	(271,643)
Movimientos:				
Compras	(2,545,664)		(13,617)	(13,672)
Ventas	778,397		4,489	4,489
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(32,804,225)	\$ (3,255)	(277,516)	280,771

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Consideraciones generales sobre el capital contable.

- Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.
- Durante el año 2018, se aprobaron reembolsos a los accionistas de algunas subsidiarias. La disminución de capital no implica una disminución en el número de acciones de la compañía.
- La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Cuenta de capital de aportación	\$ 12,779,521	11,856,360
Cuenta de utilidad fiscal neta	1,143,863	1,612,103
	\$ 13,923,384	13,468,463

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

(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:

2019							
Momento del reconocimiento de ingresos:	Arrendamiento y premios	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Administración de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales	Ingreso por mantenimiento y publicidad
En un punto en el tiempo	\$ 3,367,782	409,214	131,152	63,620	113,888	-	601,873
A través del tiempo	-	-	-	-	-	1,113,888	-
	\$ 3,367,782	409,214	131,152	63,620	113,888	1,113,888	601,873

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

2018 Momento del reconocimiento de ingresos:	Arrendamiento y premios	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Adminis- tracion de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales	Ingreso por mantenimiento y publicidad
En un punto en el tiempo	\$ 2,996,816	307,080	1,242,317	361,605	192,429	-	515,540
A través del tiempo	-	-	-	-	71,203	-	-
	\$ 2,996,816	307,080	1,242,317	361,605	263,632	-	515,540

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

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

	2019	2018
Menor de 1 año	\$ 2,945,445	2,760,180
Mayor de 1 año y menos de 3	\$ 4,137,327	3,825,309
Mayor de 3 y menos de 5 años	\$ 3,555,957	1,990,352

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 86% al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 96% y 95%, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cuenta con una ocupación promedio por año del 93% y 89%, respectivamente

(b) Saldos de contrato

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

	Notas	2019	2018
Cuentas por cobrar a clientes		\$ 648,856	1,205,976
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	(i)	86,947	95,451

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(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 118 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 2019 y 2018, los ingresos y costos se reconocieron como sigue:

	2019	2018
Costos de unidades residenciales	\$ 696,136	-
Utilidad estimada	411,411	-
Ingresos reconocidos	1,107,547	-
Anticipos de unidades residenciales	(1,107,547)	-
Activos del contrato	\$ -	-

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

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

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

	2019	2018
Pasivo por contrato (Nota 16)	\$ 476,674	1,100,745

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

	2019	2018
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 106,629	173,885
Costo por venta de inventario inmobiliario	696,136	131,728
Total costos:	\$ 802,765	305,613
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 42,418	123,918
Electricidad	7,500	78,027
Mantenimiento	10,474	57,510
Agua	3,937	35,588
Seguridad	5,213	29,701
Limpieza	2,674	16,640
Pasivo laboral	1,896	8,949
Total gastos por operación de inmuebles	\$ 74,112	350,333
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 584,592	496,885
Electricidad	170,800	140,508
Mantenimiento	101,553	82,746
Predial	104,260	77,944
Seguridad	66,242	71,110
Agua	43,637	39,319
Seguros	39,647	30,335
Limpieza	47,999	45,845
Publicidad	44,888	-
Total gastos por operación de inmuebles propios:	\$ 1,203,618	984,692
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	\$ 447,027	427,738
Mantenimiento	1,087	1,956
Seguridad	1,338	1,536
Limpieza	1,406	1,287
Total gastos por servicios de administración:	\$ 450,858	432,517
Trámites y licencias	\$ 148	466
Depreciaciones	\$ 123,684	50,967
Amortizaciones	78,370	66,442
Total depreciaciones y amortizaciones:	\$ 202,054	117,409
Total de gastos:	\$ 1,930,790	1,885,417
Total de costos y gastos	\$ 2,733,555	2,198,345

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

El Grupo tiene contratos de arrendamiento de 3 terrenos al 31 de diciembre de 2019. Estos contratos tienen diferentes períodos de vencimiento: desde 33 a 40 años.

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

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

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

i. Activos por derecho de uso.

	Terrenos
2019	
Saldo al 1 de enero	\$ 860,780
Cargo por depreciación del año	(29,565)
Cambio en el valor razonable de derechos de uso de propiedades de inversión	113,593
Saldo al 31 de diciembre	\$ 944,808

ii. Importes reconocidos en resultados.

2019 – Arrendamiento bajo la NIIF 16	
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 86,056
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor	11,320
2018 – Arrendamiento bajo la NIIF 16	
Gastos de arrendamiento	\$ 42,389

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo 2019.

Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$ 87,020
---	-----------

iv. Opciones de ampliación.

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

(Continua)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

B) Arrendamientos como arrendador

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

C) Acreedores por contrato de arrendamiento

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

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

Año		Monto
2021	\$	88,618
2022		88,618
2023		88,618
2024 en adelante		3,112,078
Total	\$	3,377,932

(23) Ingresos y (costos) financieros:

	2019	2018
Ingresos financieros:		
Ingresos por interés de depósitos bancarios	\$ 302,659	252,694
Utilidad en cambios	1,175,938	1,507,412
Efecto de instrumentos financieros	-	134,907
Ingresos financieros	1,478,597	1,895,013
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios (1)	(1,573,135)	(913,157)
Efecto de valuación de instrumentos	(416,347)	(169,105)
Perdida en cambios	(944,235)	(1,421,186)
Gastos financieros	(2,933,717)	(2,503,448)
Gastos financieros netos	\$ (1,455,120)	(608,435)

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se capitalizaron intereses por \$879,650 (\$180,150, en propiedades de inversión y \$699,500, en inventarios inmobiliarios) y \$813,823 (\$128,796, en propiedades de inversión y \$685,027, en inventarios inmobiliarios); respectivamente. Notas 10 y 9.

La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2019 y 2018, fue de 9.70% y 9.62%; respectivamente.

(24) Impuesto a la utilidad:

El gasto por impuesto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como se muestra en la siguiente página:

		2019	2018
ISR sobre base fiscal	\$	265,951	250,986
ISR diferido		800,260	1,018,392
	\$	1,066,211	1,269,378

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:

		2019	2018
Gasto "esperado"	\$	1,163,791	2,197,150
(Reducción) incremento resultante de:			
Efecto fiscal de la inflación, neto		(159,119)	(296,431)
Gastos no deducibles		70,319	19,347
Metodo de participación de asociadas y subsidiarias		(8,780)	-
Beneficio fiscal en resultados por desincorporación de propiedades		-	(673,626)
Desreconocimiento de pérdidas fiscales		-	22,938
Gasto por impuestos a la utilidad	\$	1,066,211	1,269,378

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

	2019	Reconocimiento en resultados	Reconocimiento en capital	2018
Activos diferidos:				
Estimación de cobro dudoso, \$ anticipos y provisiones	248,660	167,281	-	81,379
Derechos de uso de arrendamiento, neto	2,746	2,746	-	-
Inmuebles maquinaria y equipo	462	230	-	232
Pérdidas fiscales por amortizar	1,621,267	20,707	-	1,600,560
Activos diferidos	1,873,135	190,964	-	1,682,171
Pasivos diferidos:				
Propiedades de inversión	(8,631,692)	(651,841)	-	(7,979,851)
Pagos anticipados	(586,547)	(339,383)	(74,400)	(172,764)
Pasivo diferido	(9,218,239)	(991,224)	(74,400)	(8,152,615)
Pasivos diferidos, netos	\$ (7,345,104)	(800,260)	(74,400)	(6,470,444)

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$5,404,224 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2011	\$ 81,078	2021
2012	125,308	2022
2013	50,808	2023
2014	6,612	2024
2015	167,407	2025
2016	405,669	2026
2017	1,673,437	2027
2018	640,295	2028
2019	2,253,610	2029
Total	<u>\$ 5,404,224</u>	

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

El Grupo considera que la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos y los ingresos futuros proyectados serán gravables al realizar esta evaluación. Por lo tanto, no considera una reserva para activos diferidos al 31 de diciembre de 2019.

a) (Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

(25) Transacciones entre accionistas:

Como lo menciona la Nota 1, con fecha 12 de marzo de 2018, los accionistas mayoritarios de Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda 111, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

La transacción incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio conjunto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

- (a) Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
- (b) Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán reestructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
- (c) El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
- (d) Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, así como aprobación legal de los acreedores (instituciones financieras que hayan otorgado los créditos para cada caso).

De acuerdo con la NIIF 10 (Consolidación), al determinar que los acuerdos se han contabilizado como una única transacción, la Compañía consideró todas las cláusulas y condiciones de dichos acuerdos y sus efectos económicos. Los siguientes indicios indican que la Compañía ha contabilizado los acuerdos múltiples como una única transacción:

- (a) Son realizados en el mismo momento o teniendo en cuenta el uno al otro.
- (b) Forman una transacción única diseñada para lograr un efecto comercial global.
- (c) El hecho de que ocurra un acuerdo depende de al menos uno de los otros acuerdos.
- (d) Un acuerdo considerado de forma independiente no está económicamente justificado, pero sí lo está cuando se le considera juntamente con otros. Un ejemplo es cuando el precio de una disposición de acciones se fija por debajo del mercado y se compensa con otra posterior a un precio superior al de mercado.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al cambiar la proporción de patrimonio mantenido por las participaciones no controladoras, la Compañía ha ajustado los importes en libros de las participaciones controladoras y no controladoras para reflejar los cambios en sus participaciones. La Compañía reconoce directamente en patrimonio la diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida y atribuida a los propietarios de la controladora. La Compañía controladora presenta las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

El exceso del costo de adquisición, considerando los valores justos de los activos netos cedidos, en relación al valor en libros de la participación no controladora y los valores justos de los activos netos adquiridos ha sido registrado directamente como una disminución en el patrimonio.

La contraprestación total transferida por Grupo GICSA ascendió a la cantidad de \$4,133,008, correspondiente al valor justo de los activos netos de seis proyectos cedidos y recibió en total la cantidad de \$2,838,865 que se compone como sigue: a) \$2,119,296 de participación no controladora de cuatro proyectos, b) \$150,397 de participación adicional en un negocio conjunto, c) \$569,172 de un terreno como propiedad de inversión y se recibió por la transacción efectivo neto por \$82,664. Para efectos del flujo de efectivo, la presentación de esta transacción con accionistas se consideró como una sola transacción, mostrándose todo el efecto en actividades de financiamiento.

Este intercambio originó una pérdida de \$1,083,993 que fue reconocida en resultados acumulados, ya que representa una transacción no recíproca de compra de la participación no controladora.

El valor justo de los activos fue determinado con base en el valor de mercado de los mismos usando técnicas de valuación aplicables.

(26) 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	
	2019	2018
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 2,392,150	5,612,187
Promedio ponderado de acciones en circulación	1,500,389	1,526,506
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	\$ 1,594	3,676

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(27) Contingencias y compromisos:

Contingencias:

- a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.
- b) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.
- c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

Compromisos:

- d) Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos cuyo monto ascendió a \$1,205 al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para lograr la materialización de los acuerdos de compra.

(28) Eventos subsecuentes:

Durante el mes de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el Covid-19 o coronavirus se convirtió en una pandemia después de una rápida propagación a más de 100 ubicaciones en todo el mundo. Como medida de prevención de la propagación del coronavirus, los gobiernos federales declararon estados de emergencia en algunos países y, en consecuencia, se estableció un período de cuarentena.

Derivado de lo anterior, la Administración de la Compañía estima que esta situación tendrá impacto en el tiempo de recuperación de las cuentas por cobrar de sus clientes (con actividades no esenciales), así como en la generación de ingresos por rentas variables, guantes, publicidad y estacionamientos especialmente durante el segundo trimestre de 2020, umbral de tiempo e impacto financiero que actualmente no puede ser determinado confiablemente ya que dependerá del desarrollo de la pandemia y la severidad de las acciones y medidas que las autoridades locales y federales impongan a este respecto.

Asimismo, en el mes de marzo, la Compañía decidió implementar diversas medidas enfocadas en cuidar la salud de sus colaboradores, locatarios y clientes, así como otras medidas enfocadas en mantener la salud financiera y cuidar la liquidez.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

En todas las propiedades del Grupo se activaron los programas internos de contingencia, y de inmediato se aplicaron los protocolos como:

- a) Medidas de sanitización de propiedades
- b) Trabajo remoto para todo el personal no esencial en labores operativas y de administración para garantizar la continuidad de operaciones del Grupo.
- c) El personal realizando sus funciones directamente en los inmuebles ha sido provisto con el material necesario para ejecutar sus labores de manera segura
- d) Se ha buscado mantener el nivel de atención a los inquilinos, proveedores, y clientes.
- e) Monitoreo, y la seguridad de las propiedades siempre en cumplimiento con las regulaciones locales y las diversas medidas establecidas por las autoridades.

A partir de la primera semana de abril de 2020 se aprobaron por el Comité de Operaciones del Grupo diversas medidas financieras, entre las cuales están las siguientes:

- Clientes: Se estableció un canal de comunicación con los clientes cuyos locales han sido temporalmente restringidos en su uso por su tipo de actividad para establecer programas individuales que pueden contener ya sea descuentos por pronto pago, así como programas de diferimiento de los meses de abril y mayo para el último trimestre del año. Los clientes de oficinas y los que ejecutan actividades esenciales no están contemplados por el momento a estos programas.
- Se realizaron recortes al presupuesto de gastos mensuales en los inmuebles y del Grupo.
- Se detuvieron las inversiones inmobiliarias de nuevos proyectos.
- Se difiere las inversiones en proyectos estratégicos, como lo son expansiones de plazas para el cuarto trimestre del año como lo son Outlet Riviera Maya y Explanada Culiacán.
- El proyecto Cero5Cien, reiniciará actividades conforme las restricciones sanitarias lo permitan.
- Se han iniciado negociaciones con los acreedores financieros para solicitar periodos de espera de hasta 9 meses.

(Concluye)

Ciudad de México, a 14 de abril de 2020

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS
POR EL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

Al Consejo de Administración de
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Presente

Estimados señores consejeros:

De conformidad con lo previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), someto a su consideración el presente informe de operaciones y actividades realizadas por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Sociedad (en lo sucesivo, el "Comité"), durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019.

Cabe destacar que los miembros del Comité que desempeñaron sus funciones durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019 fueron designados y/o ratificados mediante resolución de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de abril de 2019. Como es de su conocimiento, el Comité tiene, entre otras diversas responsabilidades y funciones, la de informar el estado que guardan los mecanismos de control interno de la Sociedad y de sus subsidiarias, siendo el órgano social responsable de conocer sobre sus posibles deficiencias, así como de aquellos aspectos que requieren mejoría, tomando en cuenta para ello las opiniones, informes, comunicados así como los dictámenes de auditoría emitidos por los auditores externos independientes de la Sociedad.

En las Sesiones del Comité celebradas durante el ejercicio social referido en párrafos anteriores, siempre estuvieron presentes la mayoría de los miembros que lo integran, asistidos por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, y se elaboraron las actas correspondientes que contienen las resoluciones válidamente adoptadas, las cuales han sido debidamente transcritas en el libro correspondiente. Asimismo, en las sesiones del Comité participaron los representantes de KPMG Cárdenas Dosal, S.C., auditores externos independientes de la Sociedad así como los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias.

La administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de elaborar y emitir los estados financieros con base en las normas internacionales de información financiera (*International Financing Reporting Standards*, en lo sucesivo y por sus siglas en inglés, los "IFRS"), preparar en tiempo y forma la información financiera y demás información a ser divulgada en los diversos mercados de valores en los que actualmente participa la Sociedad e implantar los mecanismos de control interno que correspondan. Por su parte, el Comité ha revisado, a nombre del Consejo de Administración, los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2019. La revisión antes mencionada incluyó, entre otros aspectos relevantes, el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE AUDITORÍA

Durante el ejercicio social de 2019, el Comité realizó, entre otras, las siguientes actividades en materia de Auditoría:

1. Revisó el estado que guardan los mecanismos de control interno y de auditoría integral de la Sociedad y sus subsidiarias, considerando la relevancia de éstas últimas en la situación general de la primera, para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos independientes así como con diversos miembros de la administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias y/o desviaciones materiales que reportar en adición a aquellas respecto a las cuales, en su caso, se tomaron las medidas correspondientes y se informó al Consejo de Administración y/o al mercado, según correspondió;
2. Implementó las medidas preventivas y correctivas que se consideraron apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación, control interno, auditoría interna y registro contable de la Sociedad y sus subsidiarias;
3. Evaluó la labor realizada por los auditores externos independientes de la Sociedad y concluyó que fue satisfactoria. De igual forma, analizó el dictamen y los informes que los auditores externos realizaron. En adición a lo anterior, entrevistamos a los auditores externos independientes de la Sociedad con la finalidad de verificar que cumplieran con los requisitos de independencia y de rotación de personal y se recibió de dichos auditores la confirmación relativa a su independencia;
4. Revisó los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, el informe de los auditores externos independientes, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos independientes, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros y su conformidad con los IFRS, recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que éstos sean presentados para su aprobación a la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad que se convoque para tal efecto;
5. Sostuvo reuniones con la administración de la Sociedad para dar seguimiento a las observaciones formuladas con respecto a la contabilidad y controles internos de la Sociedad y sus subsidiarias, así como en relación con los mecanismos de control de riesgos a los que se encuentra sujeta la Sociedad;
6. Dio seguimiento a las resoluciones adoptadas en las asambleas generales de accionistas de la Sociedad así como en las sesiones del Consejo de Administración;
7. Revisó, analizó y aprobó las principales políticas contables seguidas por la Sociedad para la elaboración de su información financiera, haciendo constar que en el ejercicio social de 2019, las políticas contables de la Sociedad se ajustaron en concordancia a los IFRS;

8. Revisó y analizó determinadas operaciones con personas relacionadas, mismas que se describen en las notas a los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad la aprobación de aquellas que se consideraron apropiadas;
9. Formuló recomendaciones al Consejo de Administración sobre las bases para la elaboración y difusión de la información financiera de la Sociedad, así como los lineamientos generales en materia de control interno;
10. Revisó conjuntamente con los auditores externos independientes de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría integrada de la Sociedad, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se efectuaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera fuera útil, oportuna y confiable;
11. Mantuvo comunicación periódica con los auditores internos y externos de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones, promoviendo activamente la coordinación entre las labores de los auditores externos independientes y la administración de la Sociedad;
12. Revisó, analizó y tomó nota de los reportes periódicos sobre los resultados del plan de auditoría integrada correspondiente al ejercicio social de 2019, rendidos por los auditores externos independientes de la Sociedad;
13. Atendió y desahogó diversas solicitudes de aprobación de honorarios sobre asesorías fiscales que le fueron presentadas por la dirección de administración y finanzas de la Sociedad;
14. Valoró, revisó y autorizó diversas propuestas correspondientes a servicios complementarios y/o diferentes a los de auditoría sometidas a nuestra consideración por los auditores externos independientes de la Sociedad y asegurándose que el monto de dichos servicios no constituyera un impedimento a su independencia. De igual forma, se revisaron los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad;
15. Revisó y analizó el informe del Consejo de Administración respecto de la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de la documentación legal de la Sociedad;
16. Revisó las principales premisas e indicadores del presupuesto anual de la Sociedad.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Durante el ejercicio social de 2019, el Comité realizó, entre otras, las siguientes actividades en materia de Prácticas Societarias:

1. Analizó y evaluó las operaciones en que la Sociedad pudo haber tenido conflicto de interés;

2. Realizó las observaciones que consideró convenientes respecto del desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias;
3. Revisó la remuneración integral del director general; y
4. Aprobó las dispensas otorgadas por el Consejo de Administración para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando aprovechara oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros;

Se rinde el presente informe con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos en la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales, haciendo notar que para su elaboración, se escuchó la opinión de los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente,



Lic. Rafael Robles Miaja
Presidente del Comité de Auditoría
y de Prácticas Societarias
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.

7. ANEXOS

ANEXO B

6. PERSONAS RESPONSABLES

Abraham Cababie Daniel, Dióodoro Batalla Palacios y Omar Lugo Andere, en nuestro carácter de Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., respectivamente, y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción I, inciso (b) numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les expresamos lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Por: Abraham Cababie Daniel
Cargo: Director General



Por: Dióodoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Por: Omar Lugo Andere
Director Jurídico

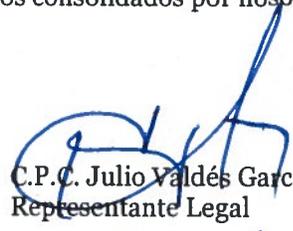
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2019, 11 de abril de 2018 y 18 de abril de 2017, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Reporte Anual y basado en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente Reporte Anual, que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría



C.P.C. Julio Valdés García
Representante Legal

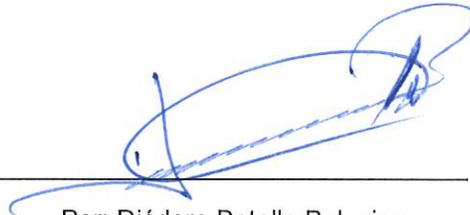
Abraham Cababie Daniel, Dióodoro Batalla Palacios y Omar Lugo Andere, en nuestro carácter de Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., respectivamente, y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción I, inciso (a) numeral 3 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les expresamos lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Por: Abraham Cababie Daniel
Cargo: Director General



Por: Dióodoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Por: Omar Lugo Andere
Director Jurídico

Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Omar Lugo Andere, en nuestro carácter de Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., respectivamente, y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 32, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les expresamos lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad:

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados que hacen referencia a las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad de que se trata.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiaria, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, todas las deficiencias detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante relacionado con los controles internos.

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



Por: Abraham Cababie Daniel
Cargo: Director General



Por: Diódoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Por: Omar Lugo Andere
Director Jurídico



Sr. Elías Cababie Daniel
Presidente del Consejo de Administración
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23
Bosques de las Lomas
05120, Ciudad de México

Ciudad de México a 30 de abril de 2019

Estimado señor Cababie:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones, lo siguiente, en relación a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2018:

- I. Soy licenciada en contaduría pública certificada con número de registro 18421 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAFF), del Servicio de Administración Tributaria, expedido el 25 de agosto de 2014. Asimismo, el Despacho, en el que laboro, tiene el número de registro 06839 en la AGAFF. Adicionalmente cumpro con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones.
- II. Desde la fecha en que presto mis servicios de Auditoría Externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumpro con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifiesto que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Que el Despacho, cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.



- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.
- V. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 años, contados a partir de la conclusión de la auditoría, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.
- VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora por dos años; asimismo el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa por 5 años.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Patricia Soriano Solares", is written over the text of item VI.

L. C. P. C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría





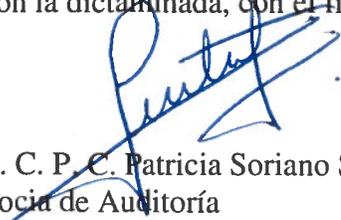
Sr. Elías Cababie Daniel
Presidente del Consejo de Administración
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23
Bosques de las Lomas
05120, Ciudad de México

Ciudad de México, a 30 de abril de 2019

Estimado señor Cababie:

Como complemento a la carta firmada en esta misma fecha, respecto a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (Emisora) correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 y en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hacen referencia los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el Reporte Anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audite, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.



L. C. P. C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría



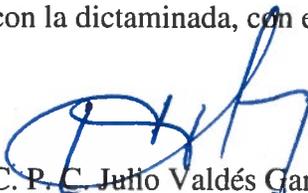
Sr. Elías Cababie Daniel
Presidente del Consejo de Administración
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre 1 Piso 23
Bosques de las Lomas
05120, Ciudad de México

Ciudad de México, a 30 de abril de 2019

Estimado señor Cababie:

Como complemento a la carta firmada el 25 de febrero de 2019, respecto a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (Emisora) correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hacen referencia los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el suplemento de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audite, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.



C. P. C. Julio Valdés García
Socio de Auditoría



Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas y consejeros de
Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

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 relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Cuestión clave de auditoría

“Valor razonable de propiedades de inversión”

Como se describe en la Nota 7 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado de situación financiera consolidado, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con el interés de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado.

Nos hemos enfocado en este rubro, en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor de las propiedades de inversión de \$49.5 mil millones (\$38.8 mil millones se encuentran valuados a valor razonable) en relación con los activos totales de \$64.2 mil millones y por su impacto en el estado de resultados, el cual incrementó la utilidad en \$4.3 mil millones. Asimismo, por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y dada la complejidad de los supuestos utilizados sobre información no observable y los juicios de la Administración sobre los mismos.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: 1) modelo de valuación utilizado por la administración (EV/EBITDA (valor de empresa entre utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), 2) los datos relevantes para la determinación del NOI (Net Operating Income) y 3) los siguientes supuestos relevantes: medianas de múltiplo EBITDA y ajustes por descuento de liquidez y riesgo país.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.

Con base en pruebas selectivas, para la determinación del NOI, cotejamos los ingresos contra los contratos de renta vigentes y los gastos contra su documentación fuente. En adición, para aquellos inmuebles cuya apertura fue durante 2018, se cotejó la normalización para cálculo de NOI, contra el reporte de grado de ocupación de los inmuebles y los contratos de arrendamiento correspondientes.

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, reprocesamos la determinación de la mediana de múltiplo EBITDA, por tipo de inmueble, considerando información de compañías comparables. Y comparamos los ajustes por descuento de liquidez y de Riesgo país, contra datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.

Reprocesamos los cálculos de valuación.



Cuestión clave de auditoría

“Transacción entre accionistas (Grupo GICSA y accionistas minoritarios)”

Como se menciona en la Nota 23, la Compañía realizó una transacción entre accionistas para la cual fue necesario determinar los valores razonables de los activos y pasivos de las entidades que formaron parte de dicha transacción.

Nos hemos enfocado en esta transacción, en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia de su impacto en el capital contable consolidado, en el cual se reconoció un efecto desfavorable por \$1,083 millones. Y debido a que la determinación de los valores razonables requirió de la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los principales activos y pasivos que formaron parte de dicha transacción, específicamente en las propiedades de inversión y la deuda, así como en el tratamiento contable y fiscal de la transacción:

Propiedades de inversión

Concentramos nuestros esfuerzos en: 1) modelo de valuación utilizado por la administración (EV/EBITDA (valor de empresa entre utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), 2) los datos relevantes para la determinación del NOI (Net Operating Income) y 3) los siguientes supuestos relevantes: medianas de múltiplo EBITDA y ajustes por descuento de liquidez y riesgo país.

Deuda

Concentramos nuestros esfuerzos en: 1) modelo de valuación utilizado por la administración y 2) los datos relevantes: curvas de tasa de descuento sobre tasa TIEE y LIBOR y 3) los supuestos relevantes: curva de calificación crediticia, curva de descuento CDS de México y curva Histórica tasa TIEE y LIBOR.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Propiedades de inversión

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.

Con base en pruebas selectivas, para la determinación del NOI, cotejamos los ingresos contra los contratos de renta vigentes y los gastos contra su documentación fuente.

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, reprocesamos la determinación de la mediana de múltiplo EBITDA, por tipo de inmueble, considerando información de compañías comparables. Y comparamos los ajustes por descuento de liquidez y de Riesgo país, contra datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.

Reprocesamos los cálculos de valuación.

Deuda

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración, contra los modelos utilizados y aceptados en el ámbito financiero; utilizando información de mercado disponible a la fecha de valuación, así como las condiciones contractuales correspondientes.

Comparamos la curva histórica tasa TIEE y LIBOR, la de tasa de descuento sobre tasa TIEE y LIBOR, la de calificación crediticia y la de descuento CDS de México contra datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.

Reprocesamos los cálculos de valuación.



Cuestión clave de auditoría

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Tratamiento contable y fiscal de la transacción

Con el apoyo de nuestros especialistas en contabilidad e impuestos, evaluamos el tratamiento contable y fiscal de las diferentes operaciones involucradas en la transacción.

Información adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas (pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes), los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros Consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.



Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros Consolidados

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 son inadecuadas, 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 la Compañía deje de ser un negocio en marcha.



- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, 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.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría

Ciudad de México, 29 de abril de 2019

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados Dictaminados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

Índice

31 de diciembre de 2018 y de 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 6
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017:	
Estados de situación financiera consolidados	7
Estados de resultados integrales consolidados.....	8
Estados de variaciones en el capital contable consolidados	9
Estados de flujos de efectivo consolidados	10
Notas sobre los estados financieros consolidados	11 a 82



Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas y consejeros de
Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

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 relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Cuestión clave de auditoría

“Valor razonable de propiedades de inversión”

Como se describe en la Nota 7 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado de situación financiera consolidado, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con el interés de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado.

Nos hemos enfocado en este rubro, en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor de las propiedades de inversión de \$49.5 mil millones (\$38.8 mil millones se encuentran valuados a valor razonable) en relación con los activos totales de \$64.2 mil millones y por su impacto en el estado de resultados, el cual incrementó la utilidad en \$4.3 mil millones. Asimismo, por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y dada la complejidad de los supuestos utilizados sobre información no observable y los juicios de la Administración sobre los mismos.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: 1) modelo de valuación utilizado por la administración (EV/EBITDA (valor de empresa entre utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), 2) los datos relevantes para la determinación del NOI (Net Operating Income) y 3) los siguientes supuestos relevantes: medianas de múltiplo EBITDA y ajustes por descuento de liquidez y riesgo país.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.

Con base en pruebas selectivas, para la determinación del NOI, cotejamos los ingresos contra los contratos de renta vigentes y los gastos contra su documentación fuente. En adición, para aquellos inmuebles cuya apertura fue durante 2018, se cotejó la normalización para cálculo de NOI, contra el reporte de grado de ocupación de los inmuebles y los contratos de arrendamiento correspondientes.

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, reprocesamos la determinación de la mediana de múltiplo EBITDA, por tipo de inmueble, considerando información de compañías comparables. Y comparamos los ajustes por descuento de liquidez y de Riesgo país, contra datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.

Reprocesamos los cálculos de valuación.



Cuestión clave de auditoría

“Transacción entre accionistas (Grupo GICSA y accionistas minoritarios)”

Como se menciona en la Nota 23, la Compañía realizó una transacción entre accionistas para la cual fue necesario determinar los valores razonables de los activos y pasivos de las entidades que formaron parte de dicha transacción.

Nos hemos enfocado en esta transacción, en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia de su impacto en el capital contable consolidado, en el cual se reconoció un efecto desfavorable por \$1,083 millones. Y debido a que la determinación de los valores razonables requirió de la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los principales activos y pasivos que formaron parte de dicha transacción, específicamente en las propiedades de inversión y la deuda, así como en el tratamiento contable y fiscal de la transacción:

Propiedades de inversión

Concentramos nuestros esfuerzos en: 1) modelo de valuación utilizado por la administración (EV/EBITDA (valor de empresa entre utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), 2) los datos relevantes para la determinación del NOI (Net Operating Income) y 3) los siguientes supuestos relevantes: medianas de múltiplo EBITDA y ajustes por descuento de liquidez y riesgo país.

Deuda

Concentramos nuestros esfuerzos en: 1) modelo de valuación utilizado por la administración y 2) los datos relevantes: curvas de tasa de descuento sobre tasa TIEE y LIBOR y 3) los supuestos relevantes: curva de calificación crediticia, curva de descuento CDS de México y curva Histórica tasa TIEE y LIBOR.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Propiedades de inversión

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.

Con base en pruebas selectivas, para la determinación del NOI, cotejamos los ingresos contra los contratos de renta vigentes y los gastos contra su documentación fuente.

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, reprocesamos la determinación de la mediana de múltiplo EBITDA, por tipo de inmueble, considerando información de compañías comparables. Y comparamos los ajustes por descuento de liquidez y de Riesgo país, contra datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.

Reprocesamos los cálculos de valuación.

Deuda

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración, contra los modelos utilizados y aceptados en el ámbito financiero; utilizando información de mercado disponible a la fecha de valuación, así como las condiciones contractuales correspondientes.

Comparamos la curva histórica tasa TIEE y LIBOR, la de tasa de descuento sobre tasa TIEE y LIBOR, la de calificación crediticia y la de descuento CDS de México contra datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.

Reprocesamos los cálculos de valuación.



Cuestión clave de auditoría

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Tratamiento contable y fiscal de la transacción

Con el apoyo de nuestros especialistas en contabilidad e impuestos, evaluamos el tratamiento contable y fiscal de las diferentes operaciones involucradas en la transacción.

Información adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas (pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes), los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros Consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.



Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros Consolidados

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 son inadecuadas, 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 la Compañía deje de ser un negocio en marcha.



- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, 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.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría

Ciudad de México, 29 de abril de 2019

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

Estados de Situación Financiera Consolidados

Miles de pesos mexicanos

Activo	Notas	31 de diciembre de	
		2018	2017
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 3,205,410	\$ 3,646,540
Efectivo restringido	2.4b	561,655	577,300
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	6a.	1,307,615	891,806
Inventarios Inmobiliarios		3,147,759	-
Impuestos acreditables		1,164,722	1,065,298
Anticipo para desarrollo de proyectos	2.8	487,380	700,346
Partes relacionadas	16	815,814	939,932
Suma el activo circulante		10,690,355	7,821,222
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados y otros activos	2.6 y 2.7	237,473	191,890
Propiedades de inversión	7	49,522,906	49,907,501
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	666,943	208,306
Inversiones en asociada y negocio conjunto	9	842,849	719,689
Instrumentos financieros	3.1	178,855	100,659
Impuestos a la utilidad diferidos	21	2,076,439	192,373
Suma el activo no circulante		53,525,465	51,320,418
Total del activo		\$ 64,215,820	\$ 59,141,640
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Proveedores	2.14	\$ 765,864	\$ 608,405
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	13	884,420	315,919
Porción circulante de los certificados bursátiles	14	2,589,546	-
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	15	7,336	26,945
Partes relacionadas	16	611,648	415,553
Impuestos por pagar	21	165,372	182,749
Suma el pasivo circulante		5,024,186	1,549,571
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a largo plazo	13	14,958,858	14,950,063
Certificados bursátiles	14	6,451,704	7,087,040
Provisión de beneficios a los empleados	2.17	51,969	43,021
Rentas y depósitos en garantía y premios	15	1,781,450	1,187,708
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	21	564,495	564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	21	8,546,883	6,870,006
Suma el pasivo no circulante		32,355,359	30,702,333
Total del pasivo		37,379,545	32,251,904
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	17	636,605	636,605
Recompra de acciones	17 y 2.22ii.	(271,643)	(77,684)
Prima en suscripción de acciones	17 y 2.22iii.	9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		13,264,791	9,236,147
Capital contable de la participación controladora		23,225,420	19,390,735
Participación no controladora	10	3,610,855	7,499,001
Suma el capital contable		26,836,275	26,889,736
Total pasivo y capital contable		\$ 64,215,820	\$ 59,141,640

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

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Notas	2018	2017
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	2.24.	\$ 2,996,816	\$ 2,980,966
Ingresos por mantenimiento y publicidad	2.25a.	515,540	458,230
Ingresos por servicios de inmuebles propios	2.25b.	307,080	276,164
Ingresos por servicios inmobiliarios	2.25c.	<u>1,242,317</u>	<u>133,657</u>
		<u>5,061,753</u>	<u>3,849,017</u>
Ingresos por administración de inmuebles	2.25d.	361,605	323,642
Ingresos para ejecución de obra terceros	2.25e.	192,429	84,852
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	2.25f.	<u>71,203</u>	<u>6,569</u>
		<u>625,237</u>	<u>415,063</u>
Total ingresos		<u>5,686,990</u>	<u>4,264,080</u>
Costo de desarrollo inmobiliario	19	(173,885)	(97,732)
Costo por venta de inventario inmobiliario	19	<u>(131,728)</u>	<u>(6,600)</u>
Total costos		<u>(305,613)</u>	<u>(104,332)</u>
Gastos para administración de inmuebles	19	(350,333)	(323,381)
Gastos por operación de inmuebles	19	(984,692)	(870,880)
Gastos por servicios administrativos	19	(432,517)	(339,966)
Gastos por derechos y contribuciones	19	(466)	(1,640)
Amortización y depreciación	19	<u>(117,409)</u>	<u>(120,165)</u>
Total de gastos		<u>(1,885,417)</u>	<u>(1,656,032)</u>
Total de costos y gastos		<u>(2,191,030)</u>	<u>(1,760,364)</u>
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas		3,495,960	2,503,716
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	7	4,361,757	245,028
Otros ingresos (gastos)		19,432	(35,450)
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	<u>55,118</u>	<u>(66,872)</u>
Utilidad de operación		<u>7,932,267</u>	<u>2,646,422</u>
Ingresos financieros	20	1,895,013	2,087,587
Gastos financieros	20	<u>(2,503,448)</u>	<u>(2,682,947)</u>
Costos financieros – Neto		<u>(608,435)</u>	<u>(595,360)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		7,323,832	2,051,062
Impuestos a la utilidad	21	<u>(1,269,378)</u>	<u>(819,386)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>6,054,454</u>	<u>1,231,676</u>
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		5,612,187	576,872
Participación no controladora		<u>442,267</u>	<u>654,804</u>
		<u>\$ 6,054,454</u>	<u>\$ 1,231,676</u>
Utilidad por acción básica y diluida	24	<u>\$ 3.6765</u>	<u>\$ 0.3763</u>

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

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

Estados de Variaciones en el Capital Contable Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas (1)	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2016		\$ 636,605	(\$ 109,707)	\$ 9,595,667	\$ 8,667,027	\$ 18,789,592	\$ 7,194,197	\$ 25,983,789
Transacciones con accionistas:								
Adquisición de participación no controladora	1.2i.				(7,752)	(7,752)	(350,000)	(357,752)
Recompra de acciones	17		32,023			32,023		32,023
Total de transacciones con accionistas			32,023		(7,752)	24,271	(350,000)	(325,729)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año					576,872	576,872	654,804	1,231,676
Saldo al 31 de diciembre de 2017		636,605	(77,684)	9,595,667	9,236,147	19,390,735	7,499,001	26,889,736
Transacciones con accionistas:								
Recompra de acciones:	17							
Movimiento de compra de acciones			(217,924)			(217,924)		(217,924)
Movimiento de venta de acciones			23,965			23,965		23,965
Efecto de la transacción con accionistas y movimiento de participación no controladora	23				(1,083,993)	(1,083,993)	(4,330,413)	(5,414,406)
Decreto de dividendos en subsidiarias					(499,550)	(499,550)		(499,550)
Total de transacciones entre accionistas			(193,959)		(1,583,543)	(1,777,502)	(4,330,413)	(6,107,915)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año					5,612,187	5,612,187	442,267	6,054,454
Saldo al 31 de diciembre de 2018		\$ 636,605	(\$ 271,643)	\$ 9,595,667	\$ 13,264,791	\$ 23,225,420	\$ 3,610,855	\$ 26,836,275

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

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

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

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Nota	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 7,323,832	\$ 2,051,062
Ajustes por:			
Pérdida crediticia esperada	6b.	25,234	4,866
Valuación de certificados bursátiles		-	17,947
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	(4,361,757)	(245,028)
Depreciaciones	8	28,376	37,756
Costo neto del periodo por beneficios a empleados	2.17	8,948	5,560
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	(55,118)	66,872
Pérdida en la valuación de instrumentos financieros derivados		(34,698)	31,697
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	8	6,167	2,151
Amortización de premios	15	7,336	(26,945)
Utilidad cambiaria - Neto	20	(86,227)	(130,599)
Intereses ganados	20	(252,694)	(197,185)
Intereses a cargo	20	913,157	919,241
Subtotal		<u>3,522,556</u>	<u>2,537,395</u>
Variaciones en el capital de trabajo aumento/(disminución) en:			
Cuentas y documentos por cobrar - Neto		(943,669)	(109,958)
Impuestos acreditables		(131,814)	119,115
Anticipos para desarrollo de proyectos		212,966	861,232
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		124,118	(327,872)
Depósitos en garantía y pagos anticipados		(69,057)	(45,203)
Proveedores		210,608	(914,932)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		11,332	(26,310)
Anticipos de clientes		-	(11,378)
Rentas recibidas en garantía y premios		588,956	723,203
Costos incrementales de proyecto residencial		(854,967)	-
Variación por transferencia de activos y pasivos con motivo de la transacción		(170,450)	-
Impuestos a la utilidad pagados		(53,364)	(407,206)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>2,447,215</u>	<u>2,398,086</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Intereses cobrados	20	252,694	197,185
Inversión en acciones en asociadas		-	47,777
Altas de propiedades de inversión	7 y 2.12	(5,263,191)	(7,005,459)
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	8	(493,180)	(29,174)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>(5,503,677)</u>	<u>(6,789,671)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos bancarios	13	3,445,237	4,299,614
Intereses pagados de préstamos bancarios	13	(749,469)	(775,846)
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	13	(1,088,050)	(1,491,176)
Emisión de certificados bursátiles	14	1,999,869	982,600
Intereses pagados de CEBURES	14	(635,636)	-
Recompra de acciones	17	(193,959)	32,023
Valuación de instrumentos financieros derivados	20	(4,834)	3,903
Efectivo restringido	2.4b	15,646	(243,903)
Flujo cobrado en la transacción con accionistas de participación no controladora	23	82,664	-
Dividendos pagados a los accionistas	17	(499,550)	-
Obtención de préstamos con partes relacionadas	16	468,299	-
Pago de préstamos a partes relacionadas	16	(216,240)	(187,019)
Intereses pagados a partes relacionadas	16	(10,034)	(25,874)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>2,613,943</u>	<u>2,594,322</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(442,519)	(1,797,263)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		1,389	22,397
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>3,646,540</u>	<u>5,421,406</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 3,205,410</u>	<u>\$ 3,646,540</u>

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Miles de pesos mexicanos

Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:

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

El domicilio social de GICSA y principal lugar de negocios es:

Paseo de Tamarindos 90, torre 1, piso 23
Colonia Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos
05120 Ciudad de México.

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultado integral 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. Esta apertura en la presentación no tiene impacto en las cifras anteriormente reportadas.

Eventos relevantes

1.1. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. Los accionistas mayoritarios de Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

Como resultado de lo anterior, el 12 de marzo de 2018, los accionistas mayoritarios de la Compañía, celebraron un Contrato de Transacción sujeto a condición suspensiva al amparo de los términos establecidos en los artículos 2944 y demás relativos y aplicables al código civil federal, cuyo objeto principal es pactar los términos y condiciones en los que se obligan a celebrar o en su caso a causar que sus respectivas afiliadas celebren los actos jurídicos correspondientes y necesarios para que les permitan terminar la coinversión que tienen en algunos Desarrollos inmobiliarios, tal como lo establece la cláusula segunda de dicho contrato (la "Transacción"). Véase Nota 23.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

La transacción incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio conjunto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

- ii. El 13 de junio de 2018, GICSA llevó a cabo la prestación de servicios a través de un contrato entre partes, correspondiente a los servicios inmobiliarios proporcionados sobre las actividades de planeación, diseño, construcción, desarrollo y comercialización. El Contrato fue celebrado con Parks Concentradora, S. A. de C. V. (cliente tercero independiente); dicho contrato resulta de los cambios en las condiciones de negocio que ocurrieron desde los acuerdos verbales pasados y hasta la formalización de esta operación a través del contrato de prestación de servicios mencionado. Véase nota 4.
 - iii. El 22 de marzo de 2018, la Compañía llevó a cabo la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas, añadiendo 61,290 m2 de área bruta rentable.
 - iv. El 26 de abril de 2018, Grupo GICSA concluyó exitosamente la apertura del centro comercial y de entretenimiento La Isla Mérida, con la cual se incorporaron aproximadamente 58,446 m2 de área bruta rentable.
 - v. El 30 de agosto de 2018, GICSA, realizó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Puebla, con más de 86,357 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
 - vi. El 20 de septiembre de 2018, Grupo GICSA, concretó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Paseo Querétaro, con más de 80,445 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
 - vii. El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$2,000 millones con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.
- 1.2. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía realizó las siguientes operaciones:
- i. Durante el mes de julio del año 2017, Manuecar S. A. de C. V. “Manuecar” y la Compañía a través de su subsidiaria Kantoor Macrocontroladora, S. A. P. I. de C. V. “Kantoor”, acordaron extinguir el fideicomiso del proyecto de Lomas Verdes. Como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Manuecar, por un monto de \$350,000 y \$7,752 (gastos capitalizables que realizó GICSA para el proyecto) y la parte que Kantoor había aportado a este fideicomiso, se traspasó al fideicomiso 2198 (Paseo Coapa) en donde ambas partes son socios, por lo tanto, no hubo cancelación de la inversión.
 - ii. El 19 de octubre de 2017, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) variable a 28 más 2.85% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros cumplen con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

a. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes
- Mejoras anuales ciclo 2014-2016
- Transferencias a propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

El Grupo adoptó las nuevas normas y modificaciones cambiando sus políticas contables y no identificó ajustes materiales derivada de dicha adopción. La mayoría de las otras modificaciones enlistadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros. Al 31 de diciembre 2018, la compañía no tuvo impactos correspondientes a las modificaciones a través de NIC 40.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, el Grupo ha aplicado la norma NIIF 9 – Instrumentos Financieros y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas NIIF que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la NIIF 9 le permiten a la entidad a no re expresar los estados financieros comparativos.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Al 1 de enero de 2018, los nuevos requisitos que le aplican de la Norma NIIF 9 son:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de GICSA se describen a continuación. La Entidad ha adoptado la NIIF 9 de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la NIIF 9.

a) Clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de aplicación inicial es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, el Grupo ha aplicado los requisitos de la NIIF 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la NIIF 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que el Grupo da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que mantiene una Compañía cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.
- Cualquier otro instrumento de deuda se miden a través de valor razonable a través de resultados.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes del Grupo a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha, los cuales incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas y documentos por cobrar
- Partes relacionadas

Estos activos conforme la NIC 39 eran medidos a costo amortizado y continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la NIIF 9. Los instrumentos financieros derivados mantienen su medición a valor razonable.

De acuerdo a nuestro Modelo de Negocio, se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 no generó impacto en los activos financieros del Grupo en cuanto a su clasificación y medición.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia incurrida bajo requerido bajo la NIC 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar. 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.

Si bien el efectivo y los equivalentes de efectivo también están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada no es relevante, ya que todos los saldos bancarios tienen un bajo riesgo crediticio en cada fecha de reporte, ya que se mantienen con instituciones bancarias internacionales acreditadas.

Cuentas por cobrar

El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar. Esto resultó en un aumento inmaterial no ajustado en la provisión de pérdidas en \$4,967 al 1 de enero de 2018.

La provisión de pérdidas crediticias aumentó \$25,234 durante el periodo de reporte actual (Nota 6).

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía para la adopción de la NIIF 15 ha decidido aplicar el enfoque retrospectivo modificado el cual reconoce los ajustes por el efecto de aplicación inicial (1 de enero de 2018) en las utilidades acumuladas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, sin reformular periodos anteriores comparativos y aplicando las nuevas reglas a contratos vigentes desde el 1 de enero de 2018 o aquellos que, aunque provengan de años anteriores sigan vigentes a la fecha de aplicación inicial.

Bajo el enfoque retrospectivo modificado la Compañía ha utilizado la solución práctica permitida por la NIIF 15, para todas las modificaciones de contratos que ocurran antes del inicio del primer periodo presentado, por lo que la Compañía muestra el efecto acumulado de dichas modificaciones como sigue:

- i. Identificando las obligaciones a cumplir satisfechas y no satisfechas;
- ii. Determinando el precio de la transacción, y
- iii. Asignando el precio de la transacción a las obligaciones por cumplir satisfechas y no satisfechas.

Con base en estas soluciones prácticas se ha determinado que los impactos cualitativos por utilizar este método resultaron inateriales, debido al giro de la Compañía y específicamente por este tipo de ingresos que percibe no tuvieron un cambio significativo bajo la contabilización de la NIIF 15 (ya que este tipo de ingresos cumplen con las 5 condiciones para el reconocimiento de ingreso de manera puntual), por lo cual no se tuvieron ajustes o reclasificaciones que realizar en el estado de situación financiera.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

La Compañía no revela el importe de los precios de transacción asignados a las obligaciones por cumplir pendientes ni explicación de cuándo espera reconocer ese importe como ingresos de aquellos periodos que se presentan antes de la fecha de la aplicación inicial.

Con base en esta solución práctica se ha determinado que no hay impacto cualitativo por utilizar este método.

- c) El Grupo obtiene ingresos procedentes de la prestación de servicios y de la disposición de bienes que se indica a continuación:

	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Administración de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de inventario inmobiliario	Ingreso por mantenimiento y publicidad
2018						
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 307,080	\$ 1,242,317	\$ 361,605	\$ 192,429	\$ 71,203	\$ 515,540
Momento del reconoci- miento de ingresos						
A través del tiempo	307,080	1,242,317	361,605	192,429	-	515,540
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	71,203	-
	<u>\$ 307,080</u>	<u>\$ 1,242,317</u>	<u>\$ 361,605</u>	<u>\$ 192,429</u>	<u>\$ 71,203</u>	<u>\$ 515,540</u>
2017						
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 276,164	\$ 133,657	\$ 323,642	\$ 84,852	\$ 6,569	\$ 458,230
Momento del reconoci- miento de ingresos						
A través del tiempo	276,164	133,657	323,642	84,852	-	458,230
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	6,569	-
	<u>\$ 276,164</u>	<u>\$ 133,657</u>	<u>\$ 323,642</u>	<u>\$ 84,852</u>	<u>\$ 6,569</u>	<u>\$ 458,230</u>

- d) El Grupo ha reconocido los siguientes pasivos por contratos relacionados con clientes:

	Notas	2018	2017
Cero5Cien residencial	(i), (ii)		
Pasivo por contrato		1,100,745	513,390

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

i. Cambios significativos en pasivos por contrato

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 114 residencias y el aumento en 2018 se debió a la negociación de unidades firmadas en preventa. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos por contrato con clientes están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes para futuras ventas.

ii. Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han reconocido ingresos de los correspondidos a los pasivos por contratos identificados.

Transferencias de propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

Las modificaciones aclaran que las transferencias a, o desde, propiedades de inversión solo pueden hacerse si ha habido un cambio en el uso que está soportado con evidencias. Un cambio en el uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión. Un cambio en la intención por sí solo no es suficiente para apoyar una transferencia.

La lista de pruebas para un cambio de uso en la norma se re-caracterizó como una lista no exhaustiva de ejemplos para ayudar a ilustrar el principio.

Se proporcionan dos opciones para la transición:

- prospectivamente, con cualquier impacto de la reclasificación reconocido como ajuste a las utilidades acumuladas iniciales en la fecha del reconocimiento inicial, o
- retrospectivamente - solo se permite sin tomar ventaja de información retrospectiva (hind-sight).

Se requieren revelaciones adicionales si una entidad adopta los requisitos de forma prospectiva

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas pero cuya adopción aún no es obligatoria, y que no fueron adoptadas por el Grupo.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. La evaluación del Grupo sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se expone a continuación:

NIIF 16 Arrendamientos

El grupo ha establecido un equipo que ha revisado todos los acuerdos de arrendamientos del Grupo, considerando las nuevas guías contables de arrendamientos en la NIIF 16. La norma afectará principalmente a la contabilidad de los arrendamientos operativos del Grupo.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

A la fecha de reporte, el Grupo tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables por \$1,968,010. De estos compromisos, aproximadamente \$19,480 se relacionan con arrendamientos a corto plazo y \$1,342 arrendamientos de bajo valor, los cuales se reconocerán en línea recta como gastos en resultados según lo permitido por la NIIF 16.

Para los compromisos de arrendamiento restantes, el Grupo ha decidido aplicar el método retrospectivo (es decir, aplicación retrospectiva limitada) para la aplicación de esta norma y espera reconocer activos por derecho de uso de aproximadamente \$1,724,461 el 1 de enero de 2019, pasivos por arrendamiento de \$1,947,188 (después de ajustes por pagos anticipados y por pagos de arrendamiento reconocidos al 31 de diciembre de 2018) y pasivos por impuesto sobre la renta diferido de \$584,156. Los activos netos totales serán aproximadamente \$770,883 más bajos en relación a los activos netos actuales, y los activos circulantes netos serán \$61,142 más bajos en relación de los activos circulantes actuales, debido a la presentación de una porción del pasivo como un pasivo circulante. El Grupo espera que la utilidad neta después de impuestos aumente en aproximadamente \$29,862 para 2019 como resultado de la adopción de las nuevas normas.

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, el Grupo ha utilizado los siguientes expedientes prácticos permitidos por la norma:

- El uso de una tasa de descuento única para una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares
- Evaluaciones anteriores sobre si los contratos de arrendamientos son onerosos
- El tratamiento de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1 de enero de 2019 ya que son considerados de corto plazo
- Exclusión de los costos directos iniciales para la medición del derecho de uso del activo en la fecha de la adopción inicial, y
- El uso del análisis retrospectivo para determinar el término del arrendamiento donde el contrato contiene opciones para extender o rescindir el contrato de arrendamiento.

CINIF 23 la incertidumbre frente a los tratamientos de impuestos a las ganancias.

El Grupo aplicará la norma desde su fecha de adopción obligatoria el 1 de enero de 2019. El Grupo tiene la intención de aplicar el enfoque de transición simplificada y no re expresará los importes comparativos para el año anterior a la adopción. Al 31 de diciembre de 2018 no se identifican impactos con motivo de la entrada en vigor de dicha norma.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo sobre la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

2.2. Consolidación

2.2.1. Subsidiarias

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

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

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

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha en la que la Compañía adquiere control y hasta la fecha en que lo pierde. La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Las participaciones no controladoras en los resultados y en el capital de las subsidiarias se presentan de forma separada en el estado consolidado de resultados, en el estado del resultado integral, en el estado de variaciones en el capital contable y en el estado de situación financiera, respectivamente.

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

<u>Subsidiaria</u>	<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>		<u>Actividad</u>
	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.**	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.**	100	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	*	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Guadalajara Jalisco
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
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, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Cabi Lerma, S. A. P. I. de C. V.	*	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

* Estas compañías no presenta porcentaje de participación, ya que formaron parte de la Transacción entre accionistas.

** Estas compañías presentan un porcentaje de participación mayor en comparación al año anterior, ya que formaron parte de la Transacción entre accionistas.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Tenencia accionaria directa e indirecta

<u>Subsidiaria</u>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán.
Cabi Comercial Cuernavaca, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.
Explanada Puebla, S.A.P.I. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Puebla.

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

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

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

2.2.3. Asociadas

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

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

b. Transacciones y saldos

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

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

b. Efectivo restringido

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

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

2.5 Inventarios

Los terrenos destinados para su reventa se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo se asigna por identificación específica e incluye el costo de adquisición, y los costos de desarrollo y los costos por préstamos durante el desarrollo. Cuando se completa el desarrollo, los costos de préstamos y otros cargos relacionados se contabilizan como gastos.

2.6. Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros y gastos de publicidad, que se registran al valor razonable de la fecha de operación y se aplican a resultados de acuerdo con su periodo de vigencia.

2.7. 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.

2.8 Anticipo para desarrollo de proyectos

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

2.9. Activos financieros

2.9.1. Clasificación

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

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

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

2.9.2. Reconocimiento y baja

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

2.9.3. Medición

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

Instrumentos de deuda

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

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

2.9.4. Deterioro

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar, ver la nota para más detalles.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

2.9.5. Políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017

El Grupo ha aplicado la NIIF 9 utilizando el método modificado. Como resultado, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior del Grupo.

Clasificación

Hasta el 31 de diciembre de 2017, el Grupo clasificaba sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable a través de resultados,
- Préstamos y cuentas por cobrar.

La clasificación dependía del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Administración determinó la clasificación de sus inversiones en su reconocimiento inicial y, en el caso de los activos clasificados como mantenidos hasta su vencimiento, reevaluaba su clasificación al final de cada periodo de reporte.

Medición subsecuente

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas a cobrar se medían a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los detalles sobre cómo se determina el valor razonable de los instrumentos financieros se muestran en la Nota 12.

Deterioro

Al final de cada periodo de reporte, el Grupo evaluaba si había evidencia objetiva de que un activo financiero o Grupo de activos financieros estuviera deteriorado. Un activo financiero o un Grupo de activos financieros se consideraba deteriorado y las pérdidas por deterioro se incurrían solo si había evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tenía un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o Grupo de activos financieros que se podían estimar de manera fiable.

Activos a costo amortizado

Para los préstamos y cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se medía como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas crediticias futuras que no se hubieran incurrido) descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El importe en libros del activo se reducía y el importe de la pérdida se reconocía en resultados. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta su vencimiento tenía una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro era la tasa de interés efectiva actual determinada en el contrato. Como un recurso práctico, el Grupo podía medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento utilizando un precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuía y la disminución podía estar relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que se reconocía el deterioro (como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconocía en resultados.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Las pruebas de deterioro de las cuentas por cobrar a clientes se detallan en la Nota 3.3.1.

2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

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

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

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

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

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

2.12. 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

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

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.

La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 años.

2.13. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

2.14. Proveedores

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

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

2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

2.16. Costos derivados de préstamos

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

Los costos por préstamos específicos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo sustancial (generalmente de un año) hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se capitalizaron intereses por \$813,823 y \$708,996 respectivamente (véase en Nota 20). Al 31 de diciembre 2018 y 2017 la tasa de capitalización de los préstamos generales fue de 9.62% y 9.35%, respectivamente.

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

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

2.17 Beneficios a los empleados

i) Obligaciones de corto plazo

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

ii) Beneficios por terminación

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

2.18. Provisiones

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

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

2.19. Anticipos de clientes

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

2.20. Rentas recibidas en garantía y premios

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

2.21. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen de comparar los valores contables y fiscales de todos los activos y pasivos del Grupo. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil; ni tampoco se reconoce el impuesto a la utilidad diferido si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una operación

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

distinta a una combinación de negocios y que al momento de la operación no afecta ni al resultado contable ni al fiscal. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas de impuesto (y leyes) que han sido promulgadas o estén sustancialmente promulgadas al cierre del año y se espera apliquen cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad diferido pasivo se liquide.

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

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

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

2.22. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Reserva por recompra de acciones

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

iii. Prima en suscripción de acciones

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

iv. Capital social suscrito no exhibido

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

v. Capital social suscrito exhibido

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

2.23 NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La nueva norma se basa en el principio que los ingresos son reconocidos cuando se transfiere el control del producto o servicio al cliente - así que la noción de control reemplaza la noción actual de riesgos y beneficios.

Un proceso de 5 pasos debe ser aplicado antes de que los ingresos puedan ser reconocidos:

- Identificar contratos con los clientes.
- Identificar la obligación de desempeño separada.
- Determinar el precio de la transacción en el contrato.
- Asignar el precio de las transacciones de cada obligación de desempeño.
- Reconocer los ingresos cuando se cumple con cada obligación de desempeño.

El cambio clave a la práctica actual son: cualquier producto o servicio en paquete que se distinguen deben ser reconocidos separadamente, y cualquier descuento o rebaja del precio de contrato debe ser asignado a cada uno de los elementos identificados de manera separada. Los ingresos se pueden reconocer antes de lo que requieren las normas actuales si la contraprestación varía por cualquier razón (incentivos, rebajas, cargos por desempeño, regalías, éxito en el resultado, etc.), se deben reconocer montos mínimos si no existe riesgo significativo de reversa (según lo define la NIIF 15). El punto en el que los ingresos se pueden reconocer puede variar: parte de los ingresos que se reconocen actualmente en un punto en el tiempo al término de un contrato puede que se requieran reconocer a lo largo del plazo del contrato y viceversa.

Los métodos establecidos para la adopción de las NIIF 15 son:

- Retrospectivo. Requiere aplicar NIIF 15 a cada periodo de informe presentado, es decir, reformular los periodos anteriores conforme a IAS 8 “Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores”.
- Retrospectivo modificado. Requiere aplicar NIIF 15 solo a la fecha de la adopción y no se ajustarían periodos de reporte previos. Bajo este método las entidades reconocerán el efecto acumulado de la aplicación inicial de IFRS 15 como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, conforme sea apropiado) en el periodo de aplicación inicial. Los periodos comparativos presentados no tendrán que ser ajustados.

Presentación de activos y pasivos relacionados con contratos con clientes

El Grupo también ha cambiado, voluntariamente, la presentación de algunos importes en el estado de situación financiera para reflejar la terminología de la NIIF 15

- a. El Grupo obtiene ingresos procedentes de la prestación de servicios y de la disposición de bienes que se indica a continuación:

	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Administración de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de inventario inmobiliario	Ingreso por mantenimiento y publicidad
2018						
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 307,080	\$ 1,242,317	\$ 361,605	\$ 192,429	\$ 71,203	\$ 515,540
Momento del reconocimiento de ingresos						
A través del tiempo	307,080	1,242,317	361,605	192,429	-	515,540
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	71,203	-
	<u>\$ 307,080</u>	<u>\$ 1,242,317</u>	<u>\$ 361,605</u>	<u>\$ 192,429</u>	<u>\$ 71,203</u>	<u>\$ 515,540</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

<u>2017</u>	<u>Servicios de inmuebles propios</u>	<u>Servicios Inmobiliarios</u>	<u>Administración de inmuebles</u>	<u>Ejecución de obra a terceros</u>	<u>Venta de inventario inmobiliario</u>	<u>Ingreso por mantenimiento y publicidad</u>
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 276,164	\$ 133,656	\$ 323,642	\$ 84,852	\$ 6,569	\$ 458,230
Momento del reconocimiento de ingresos						
A través del tiempo	276,164	133,656	323,642	84,852	-	458,230
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	6,569	-
	<u>\$ 276,164</u>	<u>\$ 133,656</u>	<u>\$ 323,642</u>	<u>\$ 84,852</u>	<u>\$ 6,569</u>	<u>\$ 458,230</u>

b. El Grupo ha reconocido los siguientes pasivos por contratos relacionados con clientes:

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cero5Cien residencial	(i), (ii), (iii)		
Pasivo por contrato		\$1,100,745	556,167

Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 114 residencias y el aumento en 2018 se debió a la negociación de unidades firmadas en preventa. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos por contrato con clientes están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes para futuras ventas.

2.24. Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las rentas variables ascendieron a \$14,031 y \$17,423, respectivamente.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

2.25. Reconocimiento de ingresos por servicios

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

a. Mantenimiento y publicidad

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

b. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

c. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

f. Ventas de inventario inmobiliario

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

2.26. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

2.27. Utilidad básica y diluida

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

2.28. Información financiera por segmentos

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos del Grupo y es identificado como el Comité Ejecutivo. Las ventas entre segmentos se realizan en condiciones de mercado similares.

2.29. Estado de flujos de efectivo

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

Baja de proyectos con motivo de terminación de coinversión en transacción con accionistas Nota 7.
\$8,921,559

2.30. Instrumentos financieros derivados

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

2.31. Medición de Cebures

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 3 - Administración de riesgos:

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

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

3.1. Derivados

El Grupo tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

<u>Activos no circulantes</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contratos swaps de tasa de interés	<u>\$ 178,855</u>	<u>\$ 100,659</u>

Clasificación de derivados

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

Medición del valor razonable

Para obtener información sobre los métodos y supuestos utilizados para determinar el valor razonable de los derivados, consulte la Nota 12.

3.2 Riesgo de mercado

3.2.1. Riesgo cambiario

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos	Dls. 5,006	Dls. 41,180
Pasivos	<u>298,892</u>	<u>307,528</u>
Posición neta corta	<u>(Dls 293,886)</u>	<u>(Dls 266,348)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Instrumentos utilizados por el Grupo

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no tenía contratos de opciones y forwards de moneda extranjera para los próximos 12 meses.

Sensibilidad

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.

	Impacto sobre la utilidad <u>después de impuestos</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dls. tipo de cambio – aumento 7% *	\$ 5,305,912	\$ 1,236,044
Dls. tipo de cambio – disminución 7%*	(\$ 5,268,306)	(\$ 1,227,307)

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

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

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

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir la compañía, actualmente esta se encuentra a razón de 77% variable y 23% fija.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

En general, el Grupo contrata préstamos a largo plazo a tasas variables y los intercambia en tasas fijas que son más bajas que las disponibles si el Grupo pidiera prestado a tasas fijas directamente. Durante 2018 y 2017, los préstamos del Grupo a tasa variable se denominaron principalmente en unidades monetarias de México y dólares estadounidenses. Los préstamos del Grupo se reconocen a costo amortizado.

	<u>2018</u>	<u>% de total de préstamos</u>	<u>2017</u>	<u>% de total de préstamos</u>
Préstamos a tasas variables	\$19,367,744	78	\$18,791,943	84
Otros préstamos - fechas de revisión:				
6 meses o menos	65,080	-		
6 - 12 meses			43,713	
1 - 5 años	3,615,552	15	3,517,366	16
Mayor a 5 años	<u>1,836,152</u>	<u>7</u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>\$24,884,528</u>	<u>100</u>	<u>\$22,353,022</u>	<u>100</u>

El porcentaje del total de préstamos muestra la proporción de préstamos que actualmente se encuentran a tasas variables con relación al importe total de los préstamos.

Instrumentos utilizados por el Grupo

Los swaps actualmente disponibles cubren aproximadamente el 97.84% (57.78 % en 2017) del préstamo variable pendiente de pago. Las tasas de interés fijas de los swaps oscilan entre el 4.87% y el 8.1% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 0.88% y 2.57% (en 2017 4.87% y el 7.98% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 0.88% y 1.79%) y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre el 7.39% y el 8.34% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 1.36% y 2.30% por encima de la factura bancaria a 90 días que al final del periodo fue de 7.88% para préstamos en pesos mexicanos, y 1.89% para los préstamos en moneda extranjera (6.86% para préstamos en pesos mexicanos, y 1.17% para los préstamos en moneda extranjera en 2017).

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

Sensibilidad

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 integrales.

	<u>Impacto sobre la utilidad después de impuestos</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasas de interés - aumento en 3%	8,058	1,872
Tasas de interés - disminución en 3%	(8,058)	(1,872)

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

3.3. Riesgo de crédito

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

3.3.1 Administración de riesgos

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

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 58% por clientes corporativos en 2018 (82% en 2017). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 42% está integrado por clientes no corporativos (18% en 2017) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$497,919 y \$559,732, al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

Deterioro de activos financieros

El Grupo cuenta solamente con un tipo de activo financiero sujeto al nuevo modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9, que son las cuentas por cobrar. El efectivo y equivalentes de efectivo está sujeto a riesgos de crédito bajos, dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la empresa mantiene inversión de corto plazo son: BBVA Bancomer (S&P AAA), Banco Santander México (S&P mxA-2), Actinver Casa de Bolsa, Banco Nacional de México, Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa, Value Grupo financiero, Banco Monex, S. A. Institución de banca múltiple Grupo financiero Monex.

Cuentas por cobrar.

El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días vencidos.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un periodo de 48 meses antes del 31 de diciembre de 2018 o 1 de enero de 2018, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2018 y al 1 de enero de 2018 (en la adopción de la NIIF 9) se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

Corporativo* 31 de diciembre de 2018	<u>Circulante</u>	<u>Más de 30 días vencida</u>	<u>Más de 60 días vencida</u>	<u>Más de 120 días vencida</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	\$ 118,567	\$ 19,803	\$ 22,142	\$ 23,452	\$ 183,964
Provisión de pérdida	<u>1,186</u>	<u>396</u>	<u>2,214</u>	<u>7,036</u>	<u>10,832</u>
No corporativo 31 de diciembre de 2018	<u>Circulante</u>	<u>Más de 30 días vencida</u>	<u>Más de 60 días vencida</u>	<u>Más de 120 días vencida</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 63,568	\$ 14,508	\$ 20,107	\$ 43,930	\$ 142,113
Provisión por pérdida	<u>6,357</u>	<u>3,627</u>	<u>10,054</u>	<u>35,144</u>	<u>55,182</u>
Total provisión por pérdida	<u>\$ 7,543</u>	<u>\$ 4,023</u>	<u>\$ 12,268</u>	<u>\$ 42,180</u>	<u>\$ 66,014</u>
Corporativo* 1 de enero de 2018	<u>Circulante</u>	<u>Más de 30 días vencida</u>	<u>Más de 60 días vencida</u>	<u>Más de 120 días vencida</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 232,790	\$ 40,586	\$ 11,216	\$ 46,344	\$ 330,936
Provisión de pérdida	<u>2,328</u>	<u>812</u>	<u>1,122</u>	<u>13,903</u>	<u>18,165</u>
No corporativo 1 de enero de 2018	<u>Circulante</u>	<u>Más de 30 días vencida</u>	<u>Más de 60 días vencida</u>	<u>Más de 120 días vencida</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 65,309	\$ 10,095	\$ 3,942	\$ 20,695	\$ 100,041
Provisión por pérdida	<u>6,531</u>	<u>2,524</u>	<u>1,971</u>	<u>16,556</u>	<u>27,582</u>
Total provisión por pérdida	<u>\$ 8,859</u>	<u>\$ 3,336</u>	<u>\$ 3,093</u>	<u>\$ 30,459</u>	<u>\$ 45,747</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

- * Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la política 2.8.4, de la cual la Compañía ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.
- ** Las cuentas por cobrar que no se incluyen dentro de la tabla de análisis de deterioro, corresponden a operaciones cuyo riesgo de incobrabilidad es bajo, es decir, son de riesgo de crédito bajo ya que a la fecha de autorización de los estados financieros se ha recuperado gran parte de las mismas y la determinación de su deterioro por los períodos presentados se consideró poco significativa para efectos de incluirse en la estimación total.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, resultó un aumento en la provisión de pérdidas en \$4,967 al 1 de enero de 2018, la cual era inmaterial para efectos de los estados financieros consolidados y la Administración decidió no reconocerlo en utilidades acumuladas. Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con el Grupo y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos. Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea. Para la evaluación de la estimación de Pérdida Crediticia Estimada (PCE) de cuentas por cobrar, Grupo Gicsa: a) determinó la probabilidad de incumplimiento, b) determinó la severidad de pérdida ("SP") y c) consideró los dos factores anteriores a la cuenta por cobrar.

Grupo Gicsa determina el porcentaje de deterioro de cuentas por cobrar basándose en el comportamiento histórico de sus clientes, a los que reconoce como Corporativos y no Corporativos. Los clientes Corporativos son aquellos que históricamente tienen el menor riesgo de crédito por su capacidad de pago y su porcentaje de deterioro va del 1 al 30%, comenzando a partir del siguiente día en que esta se genera. Por otra parte, los clientes no Corporativos son aquellos que se desarrollan principalmente en ámbitos locales, por lo que su riesgo crediticio se considera elevado, y su porcentaje de reserva va desde el 10% hasta el 80% de la cuenta, los porcentajes fueron determinados considerando los factores arriba mencionados. las cuentas por cobrar con partes relacionadas se consideran de bajo riesgo de crédito.

Política contable anterior para deterioro de cuentas por cobrar

En el año anterior, el deterioro de las cuentas por cobrar se evaluó en función del modelo de pérdida incurrida. Las cuentas por cobrar individuales que se sabía eran incobrables se cancelaban reduciendo el valor en libros directamente. Las otras cuentas por cobrar se evaluaban colectivamente para determinar si existía evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, pero aún no se había identificado. Para estas cuentas por cobrar, las pérdidas por deterioro estimadas se reconocían en una provisión separada por deterioro. El Grupo consideraba que había evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores estaba presente:

- Dificultades financieras significativas del deudor;
- Probabilidad de que el deudor entre en quiebra o en una reorganización financiera, y
- Incumplimiento o retrasos en los pagos (más de 30 días vencidos).

Las cuentas por cobrar por las que se reconocía una estimación por deterioro se daban de baja contra la provisión cuando no había expectativa de que se recuperaría algún monto adicional en efectivo.

Pérdidas por deterioro netas en activos financieros y por contratos reconocidos en resultados

Durante el año, la pérdida relacionada con el deterioro de activos financieros y que se reconoció en el resultado del ejercicio ascendió a \$25,234.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

3.4. Riesgo de liquidez

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

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

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo tenía depósitos a la vista de \$3,205,410 y \$3,646,540, 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 5) sobre la base de los flujos de efectivo esperados. Esto se lleva a cabo generalmente a nivel local en las empresas operativas del Grupo de acuerdo con la práctica y los límites establecidos por el Grupo. Estos límites varían según la ubicación para tener en cuenta la liquidez del mercado en el que la entidad opera. Además, la política de administración de liquidez del Grupo implica proyectar los flujos de efectivo en las principales monedas y considerar el nivel de activos líquidos necesarios para satisfacerlos, monitorear los coeficientes de liquidez del estado de situación financiera con los requerimientos regulatorios internos y externos y mantener los planes de financiamiento de deuda.

Acuerdos de financiamiento

El Grupo tuvo acceso a las siguientes líneas de crédito no utilizadas al final del periodo de reporte:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Línea de crédito no utilizada	<u>1,369,103</u>	<u>1,718,103</u>

Sujeto a calificaciones crediticias satisfactorias, las facilidades de préstamo bancario se pueden retirar en cualquier momento en la moneda mexicana o en dólares estadounidenses y tienen un vencimiento promedio de 7 años en 2018 (5 años en 2017), esta línea representa las líneas de crédito no utilizadas disponibles.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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:

- 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 2018

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
No derivados:							
Proveedores	\$ 326,083	\$ 439,784	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 765,867	\$ 765,867
Préstamos bancarios	365,717	1,726,536	2,196,978	11,545,402	5,631,961	21,466,594	15,846,278
Certificados bursátiles	2,924,839	344,315	2,163,265	4,152,005	2,137,676	11,722,100	9,041,250
Partes relacionadas	-	611,648	-	-	-	611,648	611,648
Total no derivados	<u>\$ 3,616,639</u>	<u>\$ 3,122,283</u>	<u>\$ 4,360,243</u>	<u>\$ 15,697,407</u>	<u>\$ 7,769,637</u>	<u>\$ 34,566,209</u>	<u>\$ 26,265,043</u>

Al 31 de diciembre de 2017

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
No derivados:							
Proveedores	\$ 123,652	\$ 484,753	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 608,405	\$ 608,405
Préstamos bancarios	332,753	1,072,246	3,821,036	12,331,620	2,546,682	20,104,337	15,265,982
Certificados bursátiles	23,870	496,073	759,124	4,056,451	3,761,597	9,097,115	7,087,040
Partes relacionadas	-	415,553	-	-	-	415,553	415,553
Total no derivados	<u>\$ 480,275</u>	<u>\$ 2,468,625</u>	<u>\$ 4,580,160</u>	<u>\$ 16,388,071</u>	<u>\$ 6,308,279</u>	<u>\$ 30,225,410</u>	<u>\$ 23,376,980</u>

3.5. Administración de capital

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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 2018 y 2017, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

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

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

Durante 2018, conforme al objetivo establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50% y se logró mantener la misma calificación crediticia corporativa que en 2017. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Deuda total	\$ 24,884,528	\$ 22,353,022
Total de activos	<u>63,180,291</u>	<u>59,141,640</u>
Razón financiera de apalancamiento	<u>39.4%</u>	<u>37.8%</u>

Compromisos financieros de los préstamos “covenants”

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

4.1. Valor razonable de propiedades de inversión

La valoración se determina utilizando principalmente proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones de los flujos futuros de efectivo, las cuales están soportadas en los términos de cualquier contrato existente y por la evidencia externa: como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, además del uso de las tasas de descuento que reflejen el mercado actual, así como evaluaciones de la incertidumbre en la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo. Véase Nota 7.

4.2. Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GICSA tiene control. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo evalúa si controla una entidad considerando la documentación y forma legal de los acuerdos y estatutos de las entidades, su exposición y derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y si es que tiene la facultad de afectar sus rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Como resultado de este análisis, el Grupo ha ejercido un juicio crítico, para consolidar los estados financieros de entidades en las que mantiene el 50% de participación, como se muestra en la Nota 2.2.

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

4.3. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

El Grupo está sujeto al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión del impuesto a la utilidad.

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

El Grupo participa activamente en la gestión del Centro Comercial Fórum Coatzacoalcos (Fórum Coatzacoalcos F/00096) en la parte operativa y de promoción del Centro Comercial. Para este negocio mantiene celebrada una alianza con socios estratégicos que le permiten exponenciar su crecimiento. Como medida de negocio, el Grupo considera como un indicador relevante para evaluar su desempeño, el resultado de la participación en la utilidad de asociadas, ya que mide el rendimiento de esta inversión a través de este resultado. La participación en la utilidad de asociadas normalmente se presenta, en el estado de resultados, después de gastos financieros. Sin embargo, el Grupo ha evaluado y concluido que la inversión en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos, representa un vehículo esencial en las operaciones del Grupo y en el cumplimiento de su estrategia de posicionamiento en el mercado, por lo que considera más apropiado incluir la participación dentro de los resultados operativos. Véase Nota 9.

4.5 Transacción entre accionistas

Los estados financieros incluyen los efectos de la Transacción con el grupo de accionistas minoritarios mencionada en las notas 1 y 23. Como se explica en dichas notas con fecha 3 de julio de 2018, Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos dando como pago el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los proyectos que Grupo GICSA se quedaría. Siguiendo los criterios establecidos en las NIIFs, particularmente la Numero 10, Consolidación, este acuerdo como se indica en la nota 23 se contabilizó como una única transacción, porque la Compañía consideró todas las cláusulas y condiciones de dichos acuerdos y sus efectos económicos, y concluyó que por haberse realizado en un mismo momento y mediante un entendimiento general con el otro grupo de accionistas, buscando un único objetivo de terminar la coinversión y adquirir los derechos minoritarios dando en pago otras propiedades, la contabilización de dichos efectos han sido un cargo al patrimonio por tratarse de la adquisición de un derecho minoritario y se ajustó la proporción de patrimonio mantenido por las participaciones no controladoras. La Compañía determino el valor razonable a la fecha de la transacción de la contraprestación pagada o recibida y atribuida a los propietarios de la controladora. Esto fue equivalente a un exceso del costo de adquisición de dichas participaciones no controladoras, considerando los valores razonables de los activos netos cedidos, en relación al valor en libros de la participación no controladora y los valores justos de los activos netos adquiridos, que represento una disminución en el patrimonio. Este efecto de \$1,083 millones cargado al patrimonio es el resultado de una negociación entre accionistas que busca que los beneficios futuros de las propiedades cuyos derechos minoritarios fueron adquiridos se maximicen y tengan un retorno de inversión más rápido de lo que se tenía esperado antes de la transacción, estos beneficios se estiman recibir por parte de Grupo GICSA en los siguientes años. La finalización de esta operación representó un paso significativo hacia adelante en la estrategia a largo plazo de Grupo GICSA para posicionarse como una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, y oficinas corporativas, ya que el Grupo tuvo un incremento en su NOI proporcional por un importe de 178 millones de pesos al cierre de 2018.

4.6 Reconocimiento de ingresos

Desde el ejercicio de 2015, GICSA a través de sus accionistas principales llevaron a cabo un acuerdo verbal que tenía como objetivo el realizar una coinversión en dos proyectos en donde GICSA hubiese tenido el 34% de participación en Midtown Jalisco y el 50% en La Isla Cancún II; sin embargo, no se realizó un acuerdo detallado de derechos y obligaciones que pudiera definir montos, costos, plazos, riesgos y beneficios.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Durante 2015 y hasta 2018, GICSA desarrolló actividades, con la intención de llevar adelante esa potencial inversión conjunta. Las actividades realizadas por GICSA, implicaron la inversión de tiempos de empleados de GICSA a través de sus diferentes subsidiarias, incluyendo a los altos directivos quienes cambiaron el enfoque que inicialmente tenían en relación a los centros comerciales, ya que tenían la intención de crear un centro comercial básico, sin embargo, el director de Operaciones y Comercial cambió totalmente el enfoque de Midtown convirtiendo la idea del centro comercial básico a un centro comercial tipo Luxury Fashion Mall, lo cual implica cambios desde el diseño, hasta el tipo de tiendas y por lo tanto, las rentas a obtener derivado de tiendas de más alto prestigio. Sin embargo, en 2018, deciden, de mutuo acuerdo, no llevar a cabo dicha inversión conjunta, por lo que GICSA decide definir los montos y derechos de cobro de los servicios que realizó en el pasado y determina el precio con transacciones comparables realizadas dentro del Grupo y en el mercado, derivado de lo anterior, antes del 2018 esta transacción no suponía un contrato o acuerdo bien definido con sustancia comercial y por cual no se había reconocido ningún efecto más allá de los costos incurridos por GICSA con cargo al estado de resultados.

La compañía ha reconocido ingresos en 2018 por \$1,128 millones. El acuerdo de prestación de servicios se formalizo hasta 2018, fecha en la cual La Compañía considera que se tuvieron todos los derechos legales y acuerdos establecidos para definir los servicios prestados, los derechos de su cobro y los valores de los mismos, basados en condiciones de mercado para servicios similares. Consecuentemente la Compañía ha reconocido los ingresos antes señalados de los cuales a la fecha de la emisión de estos estados financieros ya ha cobrado \$564 millones y tiene pendiente de cobro \$564 millones.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,156,906	\$ 63,968
Inversiones a corto plazo	<u>2,048,504</u>	<u>3,582,572</u>
	<u>\$ 3,205,410</u>	<u>\$ 3,646,540</u>

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.

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 1,205,976	\$ 490,832
Documentos por cobrar	72,202	339,410
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	<u>95,451</u>	<u>102,344</u>
	1,373,629	932,586
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(66,014)</u>	<u>(40,780)</u>
	<u>\$ 1,307,615</u>	<u>\$ 891,806</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 40,780	\$ 35,914
Pérdida por deterioro del año	-	4,866
Efecto de la revaluación de pérdidas crediticias según NIIF 9	<u>25,234</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 66,014</u>	<u>\$ 40,780</u>

c. Clasificación como cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son montos adeudados por los clientes. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como circulantes. Las cuentas por cobrar se valúan inicialmente al precio de la transacción con base en los contratos con clientes y posteriormente al precio de la transacción pendiente de cobro menos los descuentos y la estimación para pérdidas crediticias, en caso de corresponder. El Grupo mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. Los detalles sobre las políticas de deterioro del Grupo y el cálculo de la provisión por pérdidas se incluyen en la nota 3.3.1.

d. Valor razonable de las cuentas por cobrar

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

g. Deterioro y exposición de riesgos

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

Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2018 y de 2017, es como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2018	Adquisiciones	Baja por cancelación de proyectos**	Construcción en proceso	Reclasificación a inventario inmobiliario	Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Centros comerciales	\$ 20,236,469	\$ 2,399,227	(\$ 7,920,147)	\$ 1,382,953	\$ -	\$ 1,802,021	\$ 17,900,523
Oficinas corporativas	4,858,166	282	(283,390)	-	-	(244,865)	4,330,193
Desarrollos mixtos	18,589,939	2,395,082	(718,022)	290,455	-	2,804,601	23,362,055
Terrenos	<u>6,222,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,292,792)</u>	<u>-</u>	<u>3,930,135</u>
Total	<u>\$ 49,907,501</u>	<u>\$ 4,794,591</u>	<u>(\$ 8,921,559)</u>	<u>\$ 1,673,408</u>	<u>(\$ 2,292,792)</u>	<u>\$ 4,361,757</u>	<u>\$ 49,522,906</u>

** Las bajas de proyectos, representan la salida de desarrollos comerciales de Grupo Gicsa con motivo de la transacción entre accionistas.

	Saldo al 1 de enero de 2017	Adquisiciones	Baja por cancelación de proyecto	Construcción en proceso	Reclasificación a inventario inmobiliario	Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Centros comerciales	\$ 16,712,611	\$ 2,301,232	(\$ 357,752)	\$ 892,383	\$ -	\$ 687,995	\$ 20,236,469
Oficinas corporativas	4,108,419	1,094	-	190,443	-	558,210	4,858,166
Desarrollos mixtos	18,263,601	172,896	-	1,154,619	-	(1,001,177)	18,589,939
Terrenos	<u>3,930,135</u>	<u>2,292,792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,222,927</u>
Total	<u>\$ 43,014,766</u>	<u>\$ 4,768,014</u>	<u>(\$ 357,752)</u>	<u>\$ 2,237,445</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 245,028</u>	<u>\$ 49,907,501</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios en 2018 y 2017 descritos en la Nota 13. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México. Las bajas por cancelación de proyecto, representan la salida de proyectos de la estructura del grupo, con motivo de la transacción con accionistas, ver Notas 4 y 23.

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

Los supuestos clave usados en el cálculo incluyen ingresos y gastos por arrendamiento, tasas de descuento y tasas de capitalización.

En términos generales, los elementos de información utilizados en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las propiedades de inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación desarrollado internamente por el departamento de Administración y Finanzas.

Los valores razonables de las propiedades de inversión son valuados conforme al método de múltiplos EV/EBITDA (“Enterprise Value EBITDA” valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) de acuerdo con lo siguiente:

1) La Administración obtiene de fuentes externas el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo con el tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) el múltiplo obtenido se multiplica por el NOI obtenido del ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; 3) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país, y 4) se determina la tasa de capitalización implícita de mercado para contrastar el valor obtenido. La Compañía obtiene la información de fuentes externas especializadas en el mercado Inmobiliario.

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo por 2018, incluye valores en rangos de 19.9x a 11.4x para oficinas y 22.4x a 8.1x para centros comerciales y por 2017 de 21.2x a 16.3x para oficinas y 23.4x a 8.5x para centros comerciales.

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.17x para centros comerciales, 13.57x para oficinas, y 15.16x para desarrollos mixtos por 2018 (14.38x para centros comerciales, 13.70x para oficinas, y 15.30x para desarrollos mixtos por 2017).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

ii. NOI (Net Operating Income):

La determinación del NOI se hace por cada Compañía aplicable dentro del Grupo, considerando el desempeño en el momento de la transacción, así como las expectativas de la industria y los niveles de NOI basados en hipótesis razonables que cumplan lo siguiente:

- Reflejan las condiciones de mercado.
- Representan la mejor estimación de la gerencia considerando las condiciones económicas en las que operaran el activo o las perspectivas del mercado inmobiliario en el largo plazo.
- Información disponible y sobre niveles de renta por m² en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 92.3% y 92.1% al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, respectivamente. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 2.4 % por 2018 (1.90% por 2017).
- Tasa de liquidez ajustada 19.0 % por 2018 (18.0% por 2017).

iv. Método de tasa de capitalización:

La tasa de capitalización se usa como referencia para compararla contra los resultados obtenidos por el método múltiplos.

Para este procedimiento la Compañía considera los resultados del NOI calculados de acuerdo con lo descrito en el inciso ii. anterior, por cada una de sus propiedades y posteriormente los multiplica por la tasa de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble del que se trate.

La información de tasas de capitalización se toma de publicaciones especializadas del sector a las fechas en que se realiza el cálculo mediante CAP rate.

Las tasas de capitalización en el mercado para oficinas corporativas, se encuentran en un rango de 6.65% al 7.88%. Actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

Las tasas de capitalización en el mercado para centros comerciales se encuentran en un rango de 7.33% al 7.98%, actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

v. Interrelaciones entre inputs claves no observables y medición del valor razonable:

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en las tasas de liquidez o riesgo país en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros factores en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado .3x en 2018 (.3x en 2017) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.21x para centros comerciales y 13.61x para oficinas en 2018 (14.68x para centros comerciales y 14.00x para oficinas en 2017) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2018 (5% en 2017), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,944,346 en 2018 (\$2,124,438 en 2017).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido .3x en 2018 (.3x en 2017) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.12x para centros comerciales y 13.52x para oficinas en 2018 (14.08x para centros comerciales y 13.47x para oficinas en 2017) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2018 (5% en 2017), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$1,933,371 en 2018 (\$2,062,142 en 2017).

Durante los ejercicios presentados no hubo transferencias entre los niveles de valor razonable.

Nota 8 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y final del ejercicio 2018 y de 2017, es como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Total
Al 31 de diciembre de 2018							
Saldo inicial en libros neto	\$ 61,227	\$ 9,099	\$ 19,907	\$ 11,926	\$ 102,077	\$ 4,070	\$ 208,306
Adquisiciones	9,655	17,643	1,014	709	464,159	-	493,180
Bajas	(516)	(124)	(4,485)	-	(1,042)	-	(6,167)
Depreciación del periodo	<u>(11,648)</u>	<u>(6,761)</u>	<u>(2,261)</u>	<u>(4,750)</u>	<u>(2,956)</u>	-	<u>(28,376)</u>
Saldo final	<u>\$ 58,718</u>	<u>\$ 19,857</u>	<u>\$ 14,175</u>	<u>\$ 7,885</u>	<u>\$ 562,238</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 666,943</u>
Al 31 de diciembre de 2018							
Costo	\$ 82,552	\$ 30,922	\$ 19,176	\$ 17,409	\$ 579,946	\$ 4,070	\$ 734,075
Depreciación acumulada	<u>(23,834)</u>	<u>(11,065)</u>	<u>(5,001)</u>	<u>(9,524)</u>	<u>(17,708)</u>	-	<u>(67,132)</u>
Valor final en libros	<u>\$ 58,718</u>	<u>\$ 19,857</u>	<u>\$ 14,175</u>	<u>\$ 7,885</u>	<u>\$ 562,238</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 666,943</u>
Al 31 de diciembre de 2017							
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,200	\$ 10,217	\$ 22,665	\$ 12,902	\$ 110,985	\$ 4,070	\$ 219,039
Adquisiciones	14,213	3,695	863	4,559	5,844	-	29,174
Bajas	-	(509)	(881)	(761)	-	-	(2,151)
Depreciación del periodo	<u>(11,186)</u>	<u>(4,304)</u>	<u>(2,740)</u>	<u>(4,774)</u>	<u>(14,752)</u>	-	<u>(37,756)</u>
Saldo final	<u>\$ 61,227</u>	<u>\$ 9,099</u>	<u>\$ 19,907</u>	<u>\$ 11,926</u>	<u>\$ 102,077</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 208,306</u>
Al 31 de diciembre de 2017							
Costo	\$ 181,594	\$ 87,204	\$ 40,804	\$ 29,900	\$ 142,053	\$ 4,070	\$ 485,625
Depreciación acumulada	<u>(120,367)</u>	<u>(78,105)</u>	<u>(20,897)</u>	<u>(17,974)</u>	<u>(39,976)</u>	-	<u>(277,319)</u>
Valor final en libros	<u>\$ 61,227</u>	<u>\$ 9,099</u>	<u>\$ 19,907</u>	<u>\$ 11,926</u>	<u>\$ 102,077</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 208,306</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 9 - Inversiones en asociada y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y de 2017. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

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

(1) Grupo GICSA tiene influencia significativa, ya que tiene el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación en Paseo Palmas, además de tener representación en el consejo de administración. Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el porcentaje de participación era de 10%.

(2) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S.A.B de C.V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru S. A. de C. V. al 50% y por Cabi Centros Comerciales S. A. de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante. Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la participación era de 50% y 25%, respectivamente.

(3) El 31 de agosto de 2018, Grupo GICSA adquirió el 99.99% sobre sus acciones en la Octava Vicenta S. A. de C. V., entidad ubicada en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, México.

i. Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.

i. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.

ii. Compañía que tiene un restaurante de la cadena Grupo Anderson, cuyo objeto de negocio de la Compañía es incrementar el nivel de ocupación en los desarrollos inmobiliarios.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes	\$ 682,175	\$ 141,933
Activos no corrientes	<u>654,033</u>	<u>609,268</u>
Total de activos	<u>\$ 1,336,208</u>	<u>\$ 751,201</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos corrientes	\$ 796,541	\$ 177,275
Pasivos no corrientes	<u>74,087</u>	<u>117,556</u>
Total de pasivos	<u>870,628</u>	<u>294,831</u>
Activos netos	<u>465,580</u>	<u>456,370</u>
Participación en el capital	<u>\$ 254,158</u>	<u>\$ 253,236</u>
Ingresos	\$ 2,767	\$ 3,520
Utilidad (pérdida) integral del año	<u>9,281</u>	<u>(2,821)</u>
Participación en los resultados de asociada	<u>\$ 922</u>	<u>(\$ 282)</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 28,944	\$ 17,391
Otros activos corrientes	4,253	6,830
Activos no corrientes	<u>1,431,024</u>	<u>1,367,905</u>
Total de activos	<u>1,464,221</u>	<u>1,392,126</u>
Otros pasivos corrientes	7,972	8,298
Préstamos bancarios	-	-
Otros pasivos no corrientes	<u>285,035</u>	<u>262,833</u>
Total de pasivos	<u>293,007</u>	<u>271,131</u>
Activos netos	<u>1,171,214</u>	<u>1,120,995</u>
Participación en el capital	<u>\$ 573,391</u>	<u>\$ 466,453</u>
Ingresos por arrendamiento	\$ 133,551	\$ 138,404
Gastos operativos	(46,156)	(44,034)
Ajuste del valor razonable	63,520	(489,370)
Impuestos a la utilidad	<u>(39,805)</u>	<u>128,640</u>
Utilidad (pérdida) integral del año	<u>111,110</u>	<u>(266,360)</u>
Participación en los resultados del negocio conjunto	<u>\$ 55,555</u>	<u>(\$ 66,590)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes	\$ 2,607	\$ -
Activos no corrientes	<u>11,997</u>	<u>-</u>
Total de activos	<u>\$ 14,604</u>	<u>\$ -</u>
Pasivos corrientes	\$ 1,681	-
Pasivos no corrientes	<u>16,689</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>18,370</u>	<u>-</u>
Pasivos netos	<u>(3,766)</u>	<u>-</u>
Participación en el capital	<u>\$ 15,300</u>	<u>\$ -</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos	\$ 12,394	\$ -
Pérdida integral del año	<u>(1,359)</u>	<u>-</u>
Participación en los resultados de asociada	<u>(\$ 1,359)</u>	<u>-</u>

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>Octava Vicenta</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 253,518	\$ 580,820	\$ -	\$ 834,338
Reembolso en el patrimonio	-	(47,777)	-	(47,777)
Método de participación	<u>(282)</u>	<u>(66,590)</u>	<u>-</u>	<u>(66,872)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 253,236</u>	<u>\$ 466,453</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 719,689</u>
Incremento en la inversión	\$ -	\$ 81,828	\$ 16,659	\$ 98,487
Reembolsos de patrimonio	-	(30,445)	-	(30,445)
Método de participación	<u>922</u>	<u>55,555</u>	<u>(1,359)</u>	<u>55,118</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 254,158</u>	<u>\$ 573,391</u>	<u>\$ 15,300</u>	<u>\$ 842,849</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 10 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 2,017,695	\$ 2,029,562
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	708,339	1,104,514
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 2198 (Paseo Coapa)	481,722	490,161
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 2196 (Outlet Sur) ⁽¹⁾	350,000	350,000
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	-	1,138,184
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Forum Culiacán)	-	1,064,233
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	-	737,374
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma Capital)	-	242,856
Otras ⁽¹⁾	<u>53,099</u>	<u>342,117</u>
Total	<u>\$ 3,610,855</u>	<u>\$ 7,499,001</u>

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

A continuación, se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo. Véase Nota 2.2 para las transacciones con la participación no controladora:

<u>Estado de situación financiera</u>	31 de diciembre de 2018			
	<u>Inmobiliaria Arcos Bosques</u>	<u>Paseo Inter</u>	<u>Paseo Coapa</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Activos circulantes	\$ 1,207,355	\$ 370,030	\$ 54,119	\$ 1,631,504
Activos no circulantes	<u>7,735,406</u>	<u>4,002,042</u>	<u>1,131,817</u>	<u>12,869,265</u>
Suma de activos netos	<u>8,942,761</u>	<u>4,372,072</u>	<u>1,185,936</u>	<u>14,500,769</u>
Pasivos:				
Pasivos circulantes	272,415	387,263	324,050	983,728
Pasivos no circulantes	<u>4,634,956</u>	<u>2,568,131</u>	<u>26,722</u>	<u>7,229,809</u>
Suma de pasivos netos	<u>\$ 4,907,371</u>	<u>\$ 2,955,394</u>	<u>\$ 350,772</u>	<u>\$ 8,213,537</u>
Porción no controladora	\$ 2,017,695	\$ 708,339	\$ 481,723	\$ 3,207,757
Porción controladora	<u>2,017,695</u>	<u>708,339</u>	<u>353,441</u>	<u>3,079,475</u>
Suma de capital contable	<u>\$ 4,035,390</u>	<u>\$ 1,416,678</u>	<u>\$ 835,164</u>	<u>\$ 6,287,232</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

31 de diciembre de 2018

<u>Estado de resultados</u>	<u>Inmobiliaria Arcos Bosques</u>	<u>Paseo Inter</u>	<u>Paseo Coapa</u>	<u>Total</u>
Ingresos	<u>\$ 767,983</u>	<u>\$ 473,851</u>	<u>\$ 19,227</u>	<u>\$ 1,261,061</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,328,249	(612,171)	(14,630)	701,448
Impuesto a la utilidad	<u>370,337</u>	<u>(736,235)</u>	<u>-</u>	<u>(365,898)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 957,912</u>	<u>\$ 124,064</u>	<u>(\$ 14,630)</u>	<u>\$ 1,067,346</u>
Porción no controladora *	\$ 478,956	\$ 62,032	(\$ 6,192)	\$ 534,796
Porción controladora	<u>478,956</u>	<u>62,032</u>	<u>(8,438)</u>	<u>532,550</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 957,912</u>	<u>\$ 124,064</u>	<u>(\$ 14,630)</u>	<u>\$ 1,067,346</u>

* Al 31 de diciembre de 2018 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a (\$92,529).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018 y de 2017

31 de diciembre de 2017

Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Inter	Forúm Tlaquepaque	Culliacán	Lerma	Paseo Coapa	Reforma 250	Total
Activos:								
Activos circulantes	\$ 1,900,454	\$ 967,389	\$ 879,024	\$ 1,365,824	\$ 1,150,756	\$ 17,993	\$ 676,053	\$ 6,957,493
Activos no circulantes	<u>6,878,120</u>	<u>6,113,027</u>	<u>2,727,887</u>	<u>2,858,037</u>	<u>2,701,808</u>	<u>950,088</u>	<u>1,999,906</u>	<u>24,228,873</u>
Suma de activos netos	<u>8,778,574</u>	<u>7,080,416</u>	<u>3,606,911</u>	<u>4,223,861</u>	<u>3,852,564</u>	<u>968,081</u>	<u>2,675,959</u>	<u>31,186,366</u>
Activos no circulantes:								
Activos circulantes	250,409	555,235	193,993	119,887	82,315	102,281	102,917	1,407,037
Pasivos no circulantes	<u>4,469,041</u>	<u>3,348,645</u>	<u>1,323,854</u>	<u>1,971,012</u>	<u>1,772,966</u>	<u>16,006</u>	<u>2,088,746</u>	<u>14,990,270</u>
Suma de pasivos netos	<u>4,719,450</u>	<u>3,903,880</u>	<u>1,517,847</u>	<u>2,090,899</u>	<u>1,855,281</u>	<u>118,287</u>	<u>2,191,663</u>	<u>16,397,307</u>
Porción no controladora	\$ 2,029,562	\$ 1,588,268	\$ 1,044,532	\$ 1,066,481	\$ 748,981	\$ 490,161	\$ 193,719	\$ 7,161,704
Porción controladora	<u>2,029,562</u>	<u>1,588,268</u>	<u>1,044,532</u>	<u>1,066,481</u>	<u>1,248,302</u>	<u>359,633</u>	<u>290,577</u>	<u>7,627,355</u>
Suma de capital contable	<u>4,059,124</u>	<u>3,176,536</u>	<u>2,089,064</u>	<u>2,132,962</u>	<u>1,997,283</u>	<u>849,794</u>	<u>484,296</u>	<u>14,789,059</u>
Estado de resultados								
Ingresos	\$ 687,341	\$ 410,336	\$ 240,794	\$ 229,860	\$ 238,899	\$ 39,103	\$ 294,640	\$ 2,140,973
Utilidad (pérdida) antes de impuesto	944,724	(714,797)	342,162	598,424	147,788	(206)	245,875	1,563,970
Impuesto a la utilidad	<u>276,378</u>	<u>(196,619)</u>	<u>101,455</u>	<u>229,090</u>	<u>131,156</u>		<u>47,120</u>	<u>588,580</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>668,346</u>	<u>(518,178)</u>	<u>240,707</u>	<u>369,334</u>	<u>16,632</u>	<u>(206)</u>	<u>198,755</u>	<u>975,390</u>
Porción no controladora *	\$ 334,173	(\$ 259,089)	\$ 120,353	\$ 184,667	\$ 6,237	(\$ 119)	\$ 79,502	\$ 465,724
Porción controladora	<u>334,173</u>	<u>(259,089)</u>	<u>120,354</u>	<u>184,667</u>	<u>10,395</u>	<u>(87)</u>	<u>119,253</u>	<u>509,666</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>668,346</u>	<u>(518,178)</u>	<u>240,707</u>	<u>369,334</u>	<u>16,632</u>	<u>(206)</u>	<u>198,755</u>	<u>975,390</u>

* Al 31 de diciembre de 2017 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$189,080.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Estado de flujos de efectivo condensado:

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 1,328,249	\$ 441,854	(\$ 612,172)	\$ 231,994
Actividades de operación	<u>(326,093)</u>	<u>(300,344)</u>	<u>1,490,121</u>	<u>(89,946)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,002,156	141,510	877,949	142,048
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	3,397	(3,547)	1,206	(873,054)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(1,084,213)</u>	<u>(67,319)</u>	<u>(909,174)</u>	<u>750,466</u>
(Disminución) incremento neto en efectivo	(78,660)	70,644	(30,019)	19,460
Efectivo al inicio del año	<u>191,024</u>	<u>120,380</u>	<u>138,818</u>	<u>119,358</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 112,364</u>	<u>\$ 191,024</u>	<u>\$ 108,799</u>	<u>\$ 138,818</u>

	Paseo Coapa		Culiacán	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	(\$ 14,630)	(\$ 206)	\$ -	\$ 617,479
Actividades de operación	<u>196,657</u>	<u>57,676</u>	<u>-</u>	<u>(623,053)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	182,027	57,470	-	(5,574)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(181,729)	(59,123)	-	(2,297)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,164)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	298	(1,653)	-	(21,035)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>695</u>	<u>2,348</u>	<u>-</u>	<u>33,340</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 993</u>	<u>\$ 695</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,305</u>

	Lerma		Fórum Tlaquepaque	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	\$ -	\$ 169,660	\$ -	\$ 369,276
Actividades de operación	<u>-</u>	<u>(756,318)</u>	<u>-</u>	<u>(590,002)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	-	(586,658)	-	(220,726)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-	(298,956)	-	(1,457)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>892,307</u>	<u>-</u>	<u>(9,649)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	-	6,693	-	(231,832)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>-</u>	<u>25,109</u>	<u>-</u>	<u>250,323</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,802</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,491</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Reforma 250 31 de diciembre de	
	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ -	\$ 260,165
Actividades de operación	-	(204,145)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	-	56,020
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-	(23,343)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	-	(67,888)
Disminución en efectivo	-	(35,211)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	-	79,321
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 44,110</u>

La información anterior representa el monto antes de eliminaciones intercompañías.

Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
<u>Activos financieros a costo amortizado</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,205,410	\$ 3,646,540
Efectivo restringido	561,655	577,300
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	1,307,615	891,806
Partes relacionadas	<u>815,814</u>	<u>939,932</u>
Total de activos a costo amortizado	5,890,494	6,055,578
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>178,855</u>	<u>100,659</u>
Total de activos	<u>\$ 6,069,349</u>	<u>\$ 6,156,237</u>
<u>Pasivo a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 765,867	\$ 608,405
Préstamos bancarios	15,843,278	15,265,982
Certificados bursátiles	6,451,704	7,087,040
Partes relacionadas	<u>611,648</u>	<u>415,553</u>
Total de pasivos	<u>\$ 23,672,497</u>	<u>\$ 23,376,980</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Reclasificaciones de instrumentos financieros en la adopción de la NIIF 9

En la fecha de la aplicación inicial, 1 de enero de 2018, los instrumentos financieros del Grupo fueron los siguientes, con ninguna reclasificación destacada:

	Categoría de medición		Importe en libros		Diferencia
	Original (NIC-39)	Nuevo (NIIF 9)	Original	Nuevo	
Activo financieros no circulantes:					
Derivados	VR-Resultados	VR-Resultados	\$ 100,659	\$ 100,659	\$ -
Activo financieros circulantes					
Cuentas por cobrar a clientes	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	891,806	886,940	4,866
Efectivo y equivalentes de efectivo	Costo amortizado	Costo amortizado	3,646,540	3,646,540	-

Nota 12 - Mediciones reconocidas a valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Activos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	2018	2017		
Swaps de tasa de interés)	Activos \$178,855	Activos \$100,659	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes

No hubo transferencias entre los Niveles 2 durante el ejercicio.

El Nivel 2 corresponde a los *swaps* de tasa de interés y están valuados con inputs de valores de mercado.

Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 13 - Préstamos bancarios:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. con valor de \$960,000 contratado el 9 de noviembre de 2018 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.5 % (del 10.8363%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	\$ 955,267	\$ -
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por Dls.128,000 y Dls.78,000 que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente (del 4.8493% y 5.0993%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2022.	3,901,017	4,037,366
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 10.1923%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2021.	1,370,507	1,456,618
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00% (11.1923%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	920,165	825,273
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75% respectivamente (del 10.5828% y 10.8328%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2022.	1,059,936	1,113,224
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$500 en 2017, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40% (del 11.7150 % al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	496,773	704,729
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.52,000 cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 4.85%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2021.	947,009	975,148
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.50,000, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 4.90%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.	932,734	952,458
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México, S. A. por \$1,200,000 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.9825%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2021.**	-	1,157,526
- Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer, S. A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$ 850,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 4.20% (del 12.5438%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2026.	823,964	660,574
- Crédito hipotecario contratado el 15 de diciembre de 2015, por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$700,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días a 2.00% (del 9.8331%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.**	-	677,644
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 10.3450 %), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.	1,296,733	1,309,693
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$500,000, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.8050%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2022. **	-	499,729
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$ 1,014,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.20% (11.5350%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2027.	1,011,543	639,937
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$313,696 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6923%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2024.	312,102	112,055
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2023.	156,701	72,703

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	31 de diciembre de	
	2018	2017
- Crédito Hipotecario por pagar a Ficein unión de crédito, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$250,000 que devengan intereses a Tasa Lider. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	252,280	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2023.	155,472	71,305
- Crédito Bancario por pagar a Actinver, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.00%. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	126,822	-
- Crédito Bancario por pagar a Actinver Arrendadora, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.00%. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	126,822	-
Crédito Bancario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$1,000,000 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75, al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2026.	<u>997,431</u>	<u>-</u>
	15,843,278	15,265,982
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(884,420)</u>	<u>(315,919)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 14,958,858</u>	<u>\$ 14,950,063</u>

* Los préstamos bancarios se presentan en miles de dólares norteamericanos.

** Préstamos bancarios que se dieron de baja con motivo de la transacción entre accionistas referida en la nota 23.

La siguiente tabla muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminado el 31 de diciembre 2018 y 2017:

	Deuda a largo plazo	Certificado Bursátil	Préstamos por pagar	Total
Saldo inicial al 1 de enero 2017	<u>\$ 12,422,350</u>	<u>\$ 6,053,535</u>	<u>\$ 582,516</u>	<u>\$ 19,058,401</u>
Adquisiciones	4,299,614	1,015,559	-	5,315,173
Pagos	(1,491,174)	-	(187,019)	(1,678,193)
Fluctuación cambiaria	(108,203)	-	-	(108,203)
Comisiones		17,946	-	17,946
Intereses pagados	(775,846)	(250,662)	(25,874)	(1,052,382)
Intereses devengados	<u>919,241</u>	<u>250,662</u>	<u>-</u>	<u>1,169,903</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>\$ 15,265,982</u>	<u>\$ 7,087,040</u>	<u>\$ 369,623</u>	<u>\$ 22,722,645</u>
Adquisiciones	\$ 3,445,237	\$ 1,999,869	\$ 468,299	\$ 5,913,405
Pagos de deuda	(1,042,381)	(45,659)	(216,240)	(1,304,280)
Baja por transacción con accionistas	(1,828,749)	-	-	(1,828,749)
Fluctuación cambiaria	(160,490)	-	-	(160,490)
Intereses pagados	(749,469)	(635,636)	(10,034)	(1,395,139)
Intereses devengados	<u>913,157</u>	<u>635,636</u>	<u>-</u>	<u>1,548,793</u>
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 15,843,277</u>	<u>\$ 9,041,250</u>	<u>\$ 611,648</u>	<u>\$ 25,496,175</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 son:

2020	\$ 927,907
2021	4,792,985
2022	4,922,402
2023	<u>4,315,564</u>
Total	<u>\$ 14,958,858</u>

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

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

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de \$16,195,146 y \$15,274,217, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos al 31 diciembre de 2018 y 2017:

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

Los costos por préstamos bancarios capitalizados por las propiedades de inversión que están en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendieron a \$107,440 y \$ 128,796, respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 14 - Certificados bursátiles de largo plazo:

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

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

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Monto emitido</u>
22 de noviembre 2018	\$ 1,999,869
20 de octubre de 2017 ⁽¹⁾	1,000,000
24 de octubre de 2016 ⁽²⁾	2,999,999
10 de diciembre de 2015 ⁽³⁾	2,500,000
10 de diciembre de 2015 ⁽⁴⁾	<u>500,000</u>
	<u>\$ 8,999,868</u>

- (1) 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.

- (2) El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 547,153,500 UDIS.
- (3) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal de \$2,500,000 variable a una TIIE + 2.75 con un plazo de vencimiento de 3.5 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. Véase Nota 26.
- (4) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal \$500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

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

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

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

Estos pasivos se muestran en el estado de posición financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los Cebures colocados en 2018 es de 8.98%, para los colocados en 2017 de 8.85%, para los colocados en 2016 de 7.59% y por los colocados en 2015 por \$2,500,0000 y \$500,000, es de 8.12% y 9.48%, respectivamente.

El valor razonable de los Cebures al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de \$9,653,695 y \$7,097,609, 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 2018 y 2017 es de \$9,041,250 y \$7,087,040, respectivamente.

Los intereses pagados de los Cebures al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendieron a \$635,636 y \$250,662, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2018 y 2017 asciende a \$635,636 y \$250,662 respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 15 - Depósitos en garantía por clientes y rentas recibidas en garantía:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos en garantía por clientes (Pasivos por contrato Nota 2.1.1)	\$ 1,100,745	\$ 513,390
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento	497,919	559,732
Premios	83,453	69,599
Anticipo de clientes	<u>106,669</u>	<u>71,932</u>
Total	1,788,786	1,214,653
Menos - porción circulante de premios	<u>(7,336)</u>	<u>(26,945)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 1,781,450</u>	<u>\$ 1,187,708</u>

Nota 16 - Partes relacionadas:

16.1 Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas provenientes de operaciones de venta y compra de bienes y servicios:

a. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
Diafimex, S. A. de C. V.	\$ 36,831	\$ 45,882
AJ helados, S. A. de C. V.	8,785	11,600
Familiares cercanos de los accionistas:		
Servicios de mensajería corporativa:		
Segmail, S. A. de C. V.	7,188	-
<u>Egresos:</u>		
Diafimex, S. A. de C. V.	\$ 5,723	\$ 3,513

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Por cobrar:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afiliadas:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 306,144	\$ 26,874
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. ⁽²⁾	218,410	430,490
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	59,824	-
Azkiq Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	21,677	139,493
León Kamhagi Cababie	19,726	-
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	-	53,737
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	-	20,335
La Octava Vicenta, S. A. P. I de C. V.	-	15,509
Otros	10,720	3,537
Accionistas ⁽³⁾	<u>175,245</u>	<u>245,889</u>
	<u>\$ 815,814</u>	<u>\$ 939,932</u>
 <u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 3 ⁽⁴⁾	\$ 468,046	\$ -
Constructora Atelca, S. A. de C. V.	-	7,418
Accionista:		
Accionistas ⁽³⁾	143,349	369,623
Jaime Dayan Y Tawil	-	38,418
Otros	<u>253</u>	<u>94</u>
	<u>\$ 611,648</u>	<u>\$ 415,553</u>

Prestación de servicios administrativos.

- ⁽¹⁾ Préstamo otorgado por Kantoor Macroproyectos S. A. P. I. de C. V., para la construcción de Bazar Coapa. Línea de crédito para la construcción del Bazar hasta por la cantidad de \$300,930, las disposiciones del crédito se harán de manera mensual durante 18 meses contados a partir de diciembre 2016 y únicamente serán destinados para la construcción del Bazar, el crédito será exigible 14 meses después de la entrega del Bazar y en caso de no ser cubiertas las disposiciones otorgadas, generarán interés moratorios a la tasa de TIIE 28 días + 3.40 puntos porcentuales.
- ⁽²⁾ Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.
- ⁽³⁾ Préstamo de cuenta corriente.
- ⁽⁴⁾ Préstamo otorgado por Fideicomiso Banamex Palmas. Crédito Simple por pagar a Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio 17075-3, contratado el 12 de octubre 2018, que devenga intereses a una tasa fija del 12% anual, con vencimiento en diciembre de 2019.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

16.2 Conciliación de cuentas por pagar provenientes de préstamos recibidos

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

Préstamos por pagar:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 582,516
Préstamos pagados	(187,019)
Intereses pagados	<u>(25,874)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	369,623
Préstamos obtenidos	468,299
Préstamos pagados	(216,240)
Intereses pagados	<u>(10,034)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 611,648</u>

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es similar a su valor en libros.

16.3 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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios a los empleados a largo plazo	<u>\$ 155,690</u>	<u>\$ 157,493</u>

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.

Nota 17 - Capital contable:

i. Al 31 de diciembre de 2018, el capital contable del Grupo, se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

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

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

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

	<u>Número de acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Importe recompra de acciones</u>
Saldos al 1 de enero de 2017	(9,885,522)	(\$ 4,087)	(\$ 105,620)	(\$ 109,707)
Movimientos:				
Compras	(9,640,227)	(3,986)	(104,304)	(108,290)
Ventas	<u>11,651,255</u>	<u>4,818</u>	<u>135,495</u>	<u>140,313</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(7,874,494)	(3,255)	(74,429)	(77,684)
Movimientos:				
Compras	(25,751,471)	-	(217,924)	(217,924)
Ventas	<u>2,589,007</u>	<u>-</u>	<u>23,965</u>	<u>23,965</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>(31,036,958)</u>	<u>(\$ 3,255)</u>	<u>(\$ 268,388)</u>	<u>(\$ 271,643)</u>

ii. 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 2018 y 2017 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

- b. Durante el año 2018, se aprobaron reembolsos a los accionistas de algunas subsidiarias. La disminución de capital no implica una disminución en el número de acciones de la compañía.
- c. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuenta de capital de aportación	\$ 11,856,360	\$ 11,104,580
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>1,612,103</u>	<u>1,550,810</u>
	<u>\$ 13,468,463</u>	<u>\$ 12,655,390</u>

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

Nota 18 - Ingresos por arrendamiento:

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por el Grupo son por periodos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente, dichos contratos de arrendamiento 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Menos de 1 año	\$ 2,760,180	\$ 2,337,734
Mayor de 1 año y menos de 3	3,825,309	2,849,530
Mayor de 3 y menos de 5 años	1,990,352	1,458,416

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 86.5% y 91.1% al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 94.9% y 96.1%, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cuenta con una ocupación promedio por año del 89% y 93%, respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 19 - Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 173,885	\$ 97,732
Costo por venta de inventario inmobiliario	<u>131,728</u>	<u>6,600</u>
Total costos:	<u>305,613</u>	<u>104,332</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	123,918	115,860
Electricidad	78,027	68,851
Mantenimiento	57,510	57,332
Agua	35,588	29,554
Seguridad	29,701	29,510
Limpieza	16,640	16,715
Pasivo laboral	<u>8,949</u>	<u>5,559</u>
Total gastos por operación de inmuebles	<u>350,333</u>	<u>323,381</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	496,885	424,212
Electricidad	140,508	99,511
Mantenimiento	82,746	88,031
Predial	77,944	85,175
Seguridad	71,110	57,433
Agua	39,319	42,311
Seguros	30,335	32,580
Limpieza	<u>45,845</u>	<u>41,627</u>
Total gastos por operación de inmuebles propios:	<u>984,692</u>	<u>870,880</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	427,738	337,254
Mantenimiento	1,956	654
Seguridad	1,536	941
Limpieza	<u>1,287</u>	<u>1,117</u>
Total gastos por servicios de administración:	<u>432,517</u>	<u>339,966</u>
Trámites y licencias	<u>466</u>	<u>1,640</u>
Total gastos por derechos y contribuciones:	<u>466</u>	<u>1,640</u>
Depreciaciones	50,967	37,756
Amortizaciones	<u>66,442</u>	<u>82,409</u>
Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>117,409</u>	<u>120,165</u>
Total de gastos:	<u>1,885,417</u>	<u>1,656,032</u>
Total de costos y gastos	<u>\$ 2,191,030</u>	<u>\$ 1,760,364</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 20 - Ingresos y (costos) financieros:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	\$ 252,694	\$ 197,185
Efecto de valuación de instrumentos	134,907	21,741
Utilidad en cambios	<u>1,507,412</u>	<u>1,868,661</u>
Ingresos financieros	<u>1,895,013</u>	<u>2,087,587</u>
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios	(\$ 913,157)	(\$ 919,241)
Efecto de valuación de instrumentos	(169,105)	(25,644)
Pérdida en cambios	<u>(1,421,186)</u>	<u>(1,738,062)</u>
Gastos financieros	<u>(2,503,448)</u>	<u>(2,682,947)</u>
Gastos financieros netos	<u>(\$ 608,435)</u>	<u>(\$ 595,360)</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se capitalizaron intereses por \$813,823 y \$708,996, respectivamente

Nota 21 - Impuesto a la utilidad:

- i. En 2017, la Compañía y algunas de sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,478,370 las cuales fueron amortizadas con pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y el resto de sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$3,270,124. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.
- ii. La Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) establece que la tasa del ISR aplicable para el ejercicio de 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad gravable.
- iii. Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
ISR causado	\$ 250,986	\$ 206,169
ISR diferido	<u>1,018,392</u>	<u>613,217</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultados integral	<u>\$ 1,269,378</u>	<u>\$ 819,386</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

- iv. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la conciliación entre la tasa causada y tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 7,323,832	\$ 2,051,062
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	2,197,150	615,319
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	19,347	25,974
Ajuste anual por inflación	(319,369)	311,637
Incremento por actualización fiscal y valor razonable de propiedades de inversión de propiedades de inversión	(269,930)	(71,797)
Actualización de pérdidas fiscales y pérdidas fiscales no reconocidas	22,938	(82,944)
Beneficio fiscal en resultados por desincorporación de propiedades	(380,758)	-
Otros	<u>-</u>	<u>21,197</u>
ISR	<u>\$ 1,269,378</u>	<u>\$ 819,386</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>17%</u>	<u>40%</u>

- v. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Propiedades de inversión	(\$ 26,599,502)	(\$ 26,715,230)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	271,262	267,736
Pagos anticipados	(575,877)	(637,352)
Inmuebles, mobiliario y equipo	772	(40,366)
Pérdidas fiscales	<u>5,335,199</u>	<u>4,866,435</u>
	(21,568,146)	(22,258,777)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Total de impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 6,470,444)</u>	<u>(\$ 6,677,633)</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el importe de las pérdidas fiscales actualizadas por las compañías tenedoras de acciones por las que no se reconoce el ISR diferido asciende a \$364 millones.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

vi. El análisis de los impuestos diferidos activos y pasivos esperado recuperar es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto al inicio del periodo	\$ 6,677,633	\$ 6,064,416
(Aumento) disminución del impuesto sobre la renta diferido activo	(1,884,066)	208,633
(Disminución) aumento del impuesto sobre la renta diferido pasivo	<u>1,676,877</u>	<u>404,584</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto al cierre del periodo	<u>\$ 6,470,444</u>	<u>\$ 6,677,633</u>

vii. El movimiento neto del ISR diferido (pasivo) y activo durante el año se resume a continuación:

	<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Estimaciones y provisiones</u>	<u>Pagos anticipados</u>	<u>Inmuebles mobiliario y equipo</u>	<u>Pérdidas fiscales</u>	<u>Total</u>
1 de enero de 2017	<u>(\$ 6,882,859)</u>	<u>\$ 17,880</u>	<u>(\$ 21,862)</u>	<u>(\$ 11,199)</u>	<u>\$ 833,624</u>	<u>(\$ 6,064,416)</u>
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(\$ 1,131,710)</u>	<u>\$ 62,441</u>	<u>(\$ 169,343)</u>	<u>(\$ 911)</u>	<u>\$ 626,306</u>	<u>(\$ 613,217)</u>
31 de diciembre de 2017	<u>(\$ 8,014,569)</u>	<u>\$ 80,321</u>	<u>(\$ 191,205)</u>	<u>(\$ 12,110)</u>	<u>\$ 1,459,930</u>	<u>(\$ 6,677,633)</u>
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(\$ 845,921)</u>	<u>(\$ 1,058)</u>	<u>(\$ 18,443)</u>	<u>(\$ 12,341)</u>	<u>(\$ 140,629)</u>	<u>(\$ 1,018,392)</u>
Transferencia a accionistas	<u>1,225,581</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,225,581</u>
31 de diciembre de 2018	<u>(\$ 7,634,909)</u>	<u>\$ 79,263</u>	<u>(\$ 209,648)</u>	<u>(\$ 24,451)</u>	<u>\$ 1,319,301</u>	<u>(\$ 6,470,444)</u>

viii. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$6,510,492 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2009	\$ 79,675	2019
2010	66,610	2020
2011	75,477	2021
2012	275,262	2022
2013	119,557	2023
2014	140,085	2024
2015	220,293	2025
2016	396,358	2026
2017	3,250,434	2027
2018	<u>1,886,741</u>	2028
Total	<u>\$ 6,510,492</u>	

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

Nota 22 - Información por segmentos:

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

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

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de tres a cuatro segmentos, esto debido a la separación del segmento de Desarrollos mixtos el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de Oficinas Corporativas. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

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

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

22.1. Definición de segmentos

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.

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 A/A+, ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Conjuntos residenciales

Corresponde al proyecto con fines residenciales dirigido a un mercado "ultra high end" conocido ahora como "Cero5Cien", el cual se enfocará en la construcción de una zona residencial para ser vendido como casa o residencia a terceros ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México.

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 A/A+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.

Servicios

A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. 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.

22.2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2018					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 905,561	\$ 69,211	\$ 424,885	\$ 505,282	\$ 1,862,126	\$ 3,767,065
Cuentas por cobrar - Neto	<u>2,147,950</u>	<u>301,465</u>	<u>1,066,627</u>	<u>1,606,073</u>	<u>1,146,183</u>	<u>6,268,298</u>
Activo circulante	<u>3,053,511</u>	<u>370,676</u>	<u>1,491,512</u>	<u>2,111,355</u>	<u>3,008,309</u>	<u>10,035,363</u>
Propiedades y activos fijos	22,807,528	5,817,865	6,346	20,308,049	1,250,061	50,189,849
Inventarios inmobiliarios			3,147,759			3,147,759
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>588,691</u>	<u>74,222</u>	<u>38,650</u>	<u>-</u>	<u>141,286</u>	<u>842,849</u>
Total	<u>\$ 26,449,730</u>	<u>\$ 6,262,763</u>	<u>\$ 4,684,267</u>	<u>\$ 22,419,404</u>	<u>\$ 4,399,656</u>	<u>\$ 64,215,820</u>
Pasivos y capital contable:						
Pasivo	\$ 16,750,507	\$ 1,504,179	\$ 5,145,546	\$ 11,564,748	\$ 2,414,568	\$ 37,379,547
Capital contable	<u>9,699,223</u>	<u>4,758,584</u>	<u>(461,279)</u>	<u>10,854,656</u>	<u>1,985,088</u>	<u>26,836,272</u>
Pasivos y capital contable	<u>\$ 26,449,730</u>	<u>\$ 6,262,763</u>	<u>\$ 4,684,267</u>	<u>\$ 22,419,404</u>	<u>\$ 4,399,656</u>	<u>\$ 64,215,820</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	31 de diciembre de 2017					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,096,326	\$ 110,309	\$	\$ 955,413	\$ 2,061,792	\$ 4,223,840
Cuentas por cobrar - Neto	<u>1,371,790</u>	<u>109,783</u>		<u>877,889</u>	<u>1,338,579</u>	<u>3,698,041</u>
Activo circulante	<u>2,468,116</u>	<u>220,092</u>	<u>-</u>	<u>1,833,302</u>	<u>3,400,371</u>	<u>7,921,881</u>
Propiedades y activos fijos	23,488,785	5,237,492		20,886,648	887,145	50,500,070
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>505,104</u>	<u>73,761</u>			<u>140,824</u>	<u>719,689</u>
Total	<u>\$ 26,462,005</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,141,640</u>
Pasivos y capital contable:						
Pasivo	\$ 15,299,807	\$ 856,554	\$	\$ 15,131,184	\$ 964,359	\$ 32,251,904
Capital contable	<u>11,162,198</u>	<u>4,674,791</u>		<u>7,588,766</u>	<u>3,463,981</u>	<u>26,889,736</u>
Pasivos y capital contable	<u>\$ 26,462,005</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,141,640</u>

	31 de diciembre de 2018					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mante- nimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,988,009	\$ 179,456	\$ 9,558	\$ 2,354,504	\$ 1,155,463	\$ 5,686,990
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>632,364</u>	<u>91,572</u>	<u>6,032</u>	<u>994,197</u>	<u>466,865</u>	<u>2,191,030</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	1,355,645	87,884	3,526	1,360,307	688,598	3,495,960
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión						4,361,757
Otros gastos						19,432
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación						55,118
Costos financieros - Neto						(608,435)
Impuestos a la utilidad						(1,269,378)
Utilidad neta consolidada	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 6,054,454</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	31 de diciembre de 2017					
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Conjuntos residenciales</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,554,055	\$ 234,721	\$ -	\$ 1,784,591	\$ 690,713	\$ 4,264,080
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>704,324</u>	<u>67,313</u>	<u>-</u>	<u>761,545</u>	<u>227,182</u>	<u>1,760,364</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	849,731	167,408	-	1,023,046	463,531	2,503,716
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión						245,028
Otros gastos						(35,450)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación						(66,872)
Costos financieros - Neto						(595,360)
Impuestos a la utilidad						(819,386)
Utilidad neta consolidada	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 1,231,676</u>

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

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

22.3. Ingresos intersegmentos y con terceros

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

	Año terminado al 31 de diciembre de 2018		
	<u>Total segmentos</u>	<u>Ingresos intersegmento</u>	<u>Ingresos con terceros</u>
Centros comerciales	\$ 1,988,009	\$	\$ 1,988,009
Oficinas corporativas	179,456		179,456
Conjuntos residenciales	9,558		9,558
Desarrollos mixtos	2,354,504		2,354,504
Servicios	<u>8,484,246</u>	<u>(7,328,782)</u>	<u>1,155,464</u>
Total	<u>\$ 13,015,773</u>	<u>(\$ 7,328,782)</u>	<u>\$ 5,686,991</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Año terminado al 31 de diciembre de 2017		
	Total segmentos	Ingresos intersegmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,554,045	\$	\$ 1,554,045
Oficinas corporativas	234,731		234,731
Desarrollos mixtos	1,784,591		1,784,591
Servicios	<u>6,245,963</u>	<u>(5,555,250)</u>	<u>690,713</u>
Total	<u>\$ 9,819,330</u>	<u>(\$ 5,555,250)</u>	<u>\$ 4,264,080</u>

Las operaciones entre segmentos operativos se llevan a cabo a su valor de mercado y las políticas contables con las cuales se prepara la información financiera por segmentos son consistentes a las descritas en la Nota 2.

Nota 23 - Transacciones entre accionistas:

Como lo menciona la Nota 1.1., con fecha 12 de marzo de 2018, los accionistas mayoritarios de Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

La transacción incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio conjunto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

- Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
- Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán reestructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
- El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
- Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, así como aprobación legal de los acreedores (instituciones financieras que hayan otorgado los créditos para cada caso

De acuerdo con la NIIF 10 (Consolidación), al determinar que los acuerdos se han contabilizado como una única transacción, la Compañía consideró todas las cláusulas y condiciones de dichos acuerdos y sus efectos económicos. Los siguientes indicios indican que la Compañía ha contabilizado los acuerdos múltiples como una única transacción:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

- (a) Son realizados en el mismo momento o teniendo en cuenta el uno al otro.
- (b) Forman una transacción única diseñada para lograr un efecto comercial global.
- (c) El hecho de que ocurra un acuerdo depende de al menos uno de los otros acuerdos.
- (d) Un acuerdo considerado de forma independiente no está económicamente justificado, pero sí lo está cuando se le considera juntamente con otros. Un ejemplo es cuando el precio de una disposición de acciones se fija por debajo del mercado y se compensa con otra posterior a un precio superior al de mercado.

Al cambiar la proporción de patrimonio mantenido por las participaciones no controladoras, la Compañía ha ajustado los importes en libros de las participaciones controladoras y no controladoras para reflejar los cambios en sus participaciones. La Compañía reconoce directamente en patrimonio la diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida y atribuida a los propietarios de la controladora. La Compañía controladora presenta las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

El exceso del costo de adquisición, considerando los valores justos de los activos netos cedidos, en relación al valor en libros de la participación no controladora y los valores justos de los activos netos adquiridos ha sido registrado directamente como una disminución en el patrimonio.

La contraprestación total transferida por Grupo GICSA ascendió a la cantidad de \$4,133,008, correspondiente al valor justo de los activos netos de seis proyectos cedidos y recibió en total la cantidad de \$2,838,865 que se compone como sigue: a) \$2,119,296 de participación no controladora de cuatro proyectos, b) \$150,397 de participación adicional en un negocio conjunto, c) \$569,172 de un terreno como propiedad de inversión y se recibió por la transacción efectivo neto por \$82,664. Para efectos del flujo de efectivo, la presentación de esta transacción con accionistas se consideró como una sola transacción, mostrándose todo el efecto en actividades de financiamiento.

Este intercambio originó una pérdida de \$1,083,993 que fue reconocida en resultados acumulados, ya que representa una transacción no recíproca de compra de la participación no controladora.

El valor justo de los activos fue determinado con base en el valor de mercado de los mismos usando técnicas de valuación aplicables.

Nota 24 - 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 terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 5,612,187	\$ 576,872
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,526,506</u>	<u>1,533,193</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 3.6765</u>	<u>\$ 0.3763</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 25 - Contingencias y compromisos:

Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

Compromisos:

- a. Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos cuyo monto ascendió a \$1,205 al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para lograr la materialización de los acuerdos de compra.
- b. La Compañía tiene obligaciones contractuales relacionadas con el pago de arrendamiento de terrenos, por las cuales deberá realizar pagos anuales como sigue: durante 2017 un monto de Dls.840, por los 5 años posteriores de Dls.4,200 y a más de 5 años por Dls.12,600.
- c. Revelaciones de IAS 17

La entidad como arrendatario

1) Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se relacionan con arrendamientos de equipo de cómputo y de terrenos. En el caso de los terrenos los periodos de arrendamiento son de 15 a 60 años. La Entidad no tiene la opción de comprar los terrenos arrendados a la fecha de expiración de los periodos de arrendamiento.

2) Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 año o menos	\$ 39,049	\$ 29,945
Más de 1 a 5 años	121,782	112,946
Más de 5 años	<u>1,042,491</u>	<u>976,850</u>
Más de 5 años	<u>\$ 1,203,322</u>	<u>\$ 1,119,741</u>

3) Cuotas de arrendamientos operativos reconocidos como gastos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pagos mínimos de arrendamiento	\$ 42,389	\$ 27,933

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Nota 26 - Eventos subsecuentes:

El 28 de marzo de 2019, Grupo GICSA realizó el pago de los Certificados Bursátiles que colocó en el mercado mexicano el 10 de diciembre de 2015, por un monto de \$ 2,500 millones de pesos.

Nota 27 - Autorización de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 29 de abril de 2019, por Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quien tiene poder legal para autorizarlos.

Ciudad de México, a 12 de abril de 2019

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS
POR EL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**Al Consejo de Administración de
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Presente**

Estimados señores consejeros:

De conformidad con lo previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), someto a su consideración el presente informe de operaciones y actividades realizadas por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Sociedad (en lo sucesivo, el "Comité"), durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2018.

Cabe destacar que los miembros del Comité que desempeñaron sus funciones durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2018 fueron designados y/o ratificados mediante resolución de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de fecha 25 de abril de 2018. Como es de su conocimiento, el Comité tiene, entre otras diversas responsabilidades y funciones, la de informar el estado que guardan los mecanismos de control interno de la Sociedad y de sus subsidiarias, siendo el órgano social responsable de conocer sobre sus posibles deficiencias, así como de aquellos aspectos que requieren mejoría, tomando en cuenta para ello las opiniones, informes, comunicados así como los dictámenes de auditoría emitidos por los auditores externos independientes de la Sociedad.

En las Sesiones del Comité celebradas durante el ejercicio social referido en párrafos anteriores, siempre estuvieron presentes la mayoría de los miembros que lo integran, asistidos por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, y se elaboraron las actas correspondientes que contienen las resoluciones válidamente adoptadas, las cuales han sido debidamente transcritas en el libro correspondiente. Asimismo, en las sesiones del Comité participaron los representantes de PricewaterhouseCoopers, S.C., auditores externos independientes de la Sociedad así como los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias.

La administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de elaborar y emitir los estados financieros con base en las normas internacionales de información financiera (*International Financing Reporting Standards*, en lo sucesivo y por sus siglas en inglés, los "IFRS"), preparar en tiempo y forma la información financiera y demás información a ser divulgada en los diversos mercados de valores en los que actualmente participa la Sociedad e implantar los mecanismos de control interno que correspondan. Por su parte, el Comité ha revisado, a nombre del Consejo de Administración, los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2018. La revisión antes mencionada incluyó, entre otros aspectos relevantes, el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE AUDITORÍA

Durante el ejercicio social de 2018, el Comité realizó, entre otras, las siguientes actividades en materia de Auditoría:

1. Revisó el estado que guardan los mecanismos de control interno y de auditoría integral de la Sociedad y sus subsidiarias, considerando la relevancia de éstas últimas en la situación general de la primera, para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos independientes así como con diversos miembros de la administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias y/o desviaciones materiales que reportar en adición a aquellas respecto a las cuales, en su caso, se tomaron las medidas correspondientes y se informó al Consejo de Administración y/o al mercado, según correspondió;
2. Implementó las medidas preventivas y correctivas que se consideraron apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación, control interno, auditoría interna y registro contable de la Sociedad y sus subsidiarias;
3. Evaluó la labor realizada por los auditores externos independientes de la Sociedad y concluyó que fue satisfactoria. De igual forma, analizó el dictamen y los informes que los auditores externos realizaron. En adición a lo anterior, entrevistamos a los auditores externos independientes de la Sociedad con la finalidad de verificar que cumplieran con los requisitos de independencia y de rotación de personal y se recibió de dichos auditores la confirmación relativa a su independencia;
4. Revisó los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, el informe de los auditores externos independientes, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos independientes, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros y su conformidad con los IFRS, recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que éstos sean presentados para su aprobación a la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad que se convoque para tal efecto;
5. Sostuvo reuniones con la administración de la Sociedad para dar seguimiento a las observaciones formuladas con respecto a la contabilidad y controles internos de la Sociedad y sus subsidiarias, así como en relación con los mecanismos de control de riesgos a los que se encuentra sujeta la Sociedad;
6. Dio seguimiento a las resoluciones adoptadas en las asambleas generales de accionistas de la Sociedad así como en las sesiones del Consejo de Administración;
7. Revisó, analizó y aprobó las principales políticas contables seguidas por la Sociedad para la elaboración de su información financiera, haciendo constar que en el ejercicio social de 2018, las políticas contables de la Sociedad se ajustaron en concordancia a los IFRS;

8. Revisó y analizó determinadas operaciones con personas relacionadas, mismas que se describen en las notas a los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad la aprobación de aquellas que se consideraron apropiadas;
9. Formuló recomendaciones al Consejo de Administración sobre las bases para la elaboración y difusión de la información financiera de la Sociedad, así como los lineamientos generales en materia de control interno;
10. Revisó conjuntamente con los auditores externos independientes de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría integrada de la Sociedad, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se efectuaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera fuera útil, oportuna y confiable;
11. Mantuvo comunicación periódica con los auditores internos y externos de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones, promoviendo activamente la coordinación entre las labores de los auditores externos independientes y la administración de la Sociedad;
12. Revisó, analizó y tomó nota de los reportes periódicos sobre los resultados del plan de auditoría integrada correspondiente al ejercicio social de 2018, rendidos por los auditores externos independientes de la Sociedad;
13. Atendió y desahogó diversas solicitudes de aprobación de honorarios sobre asesorías fiscales que le fueron presentadas por la dirección de administración y finanzas de la Sociedad;
14. Valoró, revisó y autorizó diversas propuestas correspondientes a servicios complementarios y/o diferentes a los de auditoría sometidas a nuestra consideración por los auditores externos independientes de la Sociedad y asegurándose que el monto de dichos servicios no constituyera un impedimento a su independencia. De igual forma, se revisaron los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad;
15. Revisó y analizó el informe del Consejo de Administración respecto de la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de la documentación legal de la Sociedad;
16. Revisó las principales premisas e indicadores del presupuesto anual de la Sociedad.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Durante el ejercicio social de 2018, el Comité realizó, entre otras, las siguientes actividades en materia de Prácticas Societarias:

1. Analizó y evaluó las operaciones en que la Sociedad pudo haber tenido conflicto de interés;

2. Realizó las observaciones que consideró convenientes respecto del desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias;
3. Revisó la remuneración integral del director general; y
4. Aprobó las dispensas otorgadas por el Consejo de Administración para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando aprovechase oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros;

Se rinde el presente informe con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos en la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales, haciendo notar que para su elaboración, se escuchó la opinión de los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente,



Lic. Rafael Robles Miaja
Presidente del Comité de Auditoría
y de Prácticas Societarias
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.

7. ANEXOS

ANEXO C

6. PERSONAS RESPONSABLES

Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Ornar Lugo Andere, en nuestro carácter de Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., respectivamente, y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción 1, inciso (b) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les expresamos lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Por: Abraham Cababie Daniel
Cargo: Director General



Diódoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Por: Ornar Lugo Andere
Cargo: Director Jurídico

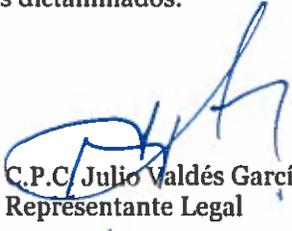
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 11 de abril de 2018; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Reporte Anual y basado en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el Reporte Anual, que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría



C.P.C. Julio Valdés García
Representante Legal



Act. Diódoro Batalla
Director de Administración y Finanzas
Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.
Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre I Piso 32
Bosques de las Lomas
C.P. 05120, México, Ciudad de México.

Ciudad de México, a 27 de abril del 2018

Estimado Act. Batalla:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Disposiciones), emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), que entraron en vigor el 20 de marzo de 2003, la cual ha sido reformada periódicamente por la Comisión, manifiesto bajo protesta de decir verdad y de conformidad con lo establecido en el Artículo 84 de dichas Disposiciones, lo siguiente, en relación a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. (Emisora), correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2017:

- I. Desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora, durante el desarrollo de mi auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubicó dentro de los supuestos a los que hace referencia el artículo 83 de las Disposiciones.
- II. Otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar mi independencia con relación a la Emisora.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente y a proporcionarlos a la Comisión.
- IV. Cuento con documentos vigentes que acreditan mi capacidad técnica.
- V. No tengo ofrecimientos para ser consejero o directivo de la Emisora.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría



Act. Diódoro Batalla
Director de Administración y Finanzas
Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.
Paseo de los Tamarindos No. 90 Torre I Piso 32
Bosques de las Lomas
C.P. 05120, México, Ciudad de México.

Ciudad de México, a 27 de abril de 2018

Estimado Act. Batalla:

Como complemento a la carta de independencia firmada el 11 de abril de 2018, respecto a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C.V. ("Emisora") correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Disposiciones), emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), que entraron en vigor el 20 de marzo de 2003, la cual ha sido reformada periódicamente por la Comisión, y de conformidad con lo establecido en el Artículo 84 Bis de dichas Disposiciones, en relación a los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C.V. correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2017, lo siguiente:

Otorgo mi consentimiento para que la Emisora incluya la información anual a que hace referencia el artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1., del dictamen sobre los estados financieros consolidados que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros consolidados anuales incorporados por referencia en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados anuales o del dictamen que al efecto presenté, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Patricia Soriano Solares", is written over a set of horizontal lines.

L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría



Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas y consejeros de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

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 relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Cuestión clave de auditoría

“Valor razonable de propiedades de inversión”

Como se menciona en la Nota 7 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado de situación financiera consolidado. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente, se revelan en esa misma nota.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor de las propiedades de inversión de \$49.9 billones (\$30 billones de estos se encuentran valuados a valor razonable) en relación con los activos totales de \$59 billones y por su impacto en el estado de resultados, el cual incrementó la utilidad en \$245 millones. Asimismo, por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y dada la complejidad de los supuestos utilizados sobre información no observable y los juicios de la Administración sobre los mismos.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los supuestos para la determinación del valor razonable tales como: múltiplos de EBITDA (utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), ajustes por descuento de liquidez y riesgo país, así como en la determinación del NOI (Net Operating Income), que constituye la base para determinar dicho valor razonable; y finalmente, el grado de ocupación de los inmuebles.

“Evaluación de recuperabilidad del Impuesto sobre la renta (ISR) diferido activo”

Como se describe en la Nota 20 a los estados financieros consolidados, la Compañía registra impuesto sobre la renta diferido activo derivado de las pérdidas fiscales, por lo tanto, la Administración realizó pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Como parte de nuestra auditoría obtuvimos el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión realizado por y bajo la responsabilidad de la Administración y hemos entendido y evaluado los juicios significativos empleados en el modelo de valuación para la determinación de dichos valores razonables, involucrando a nuestros expertos y hemos cuestionado las premisas y criterios utilizados por la Administración, efectuando, entre otros, los siguientes procedimientos:

Comparamos el múltiplo de EBITDA utilizado por la Administración en cada uno de los segmentos, así como ajustes por descuento de liquidez y riesgo país utilizados con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características para la industria en la que se desarrolla la Compañía.

Con base en pruebas selectivas evaluamos la totalidad y exactitud de la información utilizada para la determinación del NOI, cotejándola con documentación fuente para determinar la inclusión o exclusión en el mismo y probamos la exactitud aritmética de los cálculos.

De igual forma, mediante pruebas selectivas comparamos los niveles de ocupación de las propiedades de inversión más relevantes, con contratos vigentes.

Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones utilizadas.

Evaluamos las conciliaciones contables fiscales proyectadas preparadas por la Administración, así como los procesos utilizados para elaborarlas, en el cual comparamos los resultados actuales con los



Cuestión clave de auditoría

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del saldo del impuesto sobre la renta diferido activo en la cantidad de \$192 millones al 31 de diciembre de 2017 (\$401 millones en 2016 y \$881 millones en 2015) y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía; específicamente, al determinar ingresos y resultados fiscales futuros de la Compañía.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los supuestos significativos utilizados por la Compañía, tales como tasa de crecimiento en ocupación e incrementos en el valor de las rentas.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

importes incluidos en los presupuestos de años anteriores, y consideramos si éstos habían sido optimistas. También evaluamos la consistencia de las variables más importantes utilizadas en dichos presupuestos.

Con base en pruebas selectivas, revisamos los contratos con clientes vigentes al 31 de diciembre de 2017 y nuevos contratos firmados en el transcurso del 2018.

Realizamos el reproceso de la metodología utilizada por la Administración para los distintos componentes de la utilidad de operación, como de las partidas que se consideraron en las conciliaciones contables y fiscales proyectadas.

En relación con el valor de recuperación de los impuestos diferidos activos, cuestionamos las proyecciones de flujos de efectivo futuros preparadas por la Administración, y los procesos utilizados para elaborarlas, verificando que las proyecciones de flujos de efectivo futuros están alineadas con los planes de negocio a largo plazo aprobados por el consejo de administración.

Asimismo, desafiamos las principales premisas relacionadas con los flujos proyectados, incluyendo los tipos de cambio, para evaluar los supuestos utilizados por la Administración en sus modelos de valuación.

Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas para este año el ejercicio anterior, para considerar si algún supuesto incluido en las proyecciones, pudiera considerarse muy optimista.

En relación con los supuestos más relevantes y como parte de nuestro trabajo evaluamos la razonabilidad de:

- las tasas de crecimiento comparándolas con proyecciones económicas. En específico, evaluamos la razonabilidad de los incrementos en el



Cuestión clave de auditoría

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

precio de las rentas con la inflación de México y los crecimientos en los porcentajes de ocupación con las tendencias históricas de la Compañía y las proyecciones económicas y de la industria.

- el margen de utilidad bruta esperado y EBITDA proyectado comparándolos con los crecimientos históricos y con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración.
- los nuevos proyectos comparándolos contra contratos formalizados.

Información adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.



Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 son inadecuadas, 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 la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, 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.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Patricia Soriano Solares", is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría

Ciudad de México, 11 de abril de 2018

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

Estados Financieros Consolidados Dictaminados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Índice

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 6
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016:	
Estados de situación financiera consolidados	7
Estados de resultados integrales consolidados.....	8
Estados de variaciones en el capital contable consolidados	9
Estados de flujos de efectivo consolidados	10
Notas sobre los estados financieros consolidados	11 a 68



Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas y consejeros de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

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 relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Cuestión clave de auditoría

“Valor razonable de propiedades de inversión”

Como se menciona en la Nota 7 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado de situación financiera consolidado. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente, se revelan en esa misma nota.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor de las propiedades de inversión de \$49.9 billones (\$30 billones de estos se encuentran valuados a valor razonable) en relación con los activos totales de \$59 billones y por su impacto en el estado de resultados, el cual incrementó la utilidad en \$245 millones. Asimismo, por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y dada la complejidad de los supuestos utilizados sobre información no observable y los juicios de la Administración sobre los mismos.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los supuestos para la determinación del valor razonable tales como: múltiplos de EBITDA (utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), ajustes por descuento de liquidez y riesgo país, así como en la determinación del NOI (Net Operating Income), que constituye la base para determinar dicho valor razonable; y finalmente, el grado de ocupación de los inmuebles.

“Evaluación de recuperabilidad del Impuesto sobre la renta (ISR) diferido activo”

Como se describe en la Nota 20 a los estados financieros consolidados, la Compañía registra impuesto sobre la renta diferido activo derivado de las pérdidas fiscales, por lo tanto, la Administración realizó pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Como parte de nuestra auditoría obtuvimos el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión realizado por y bajo la responsabilidad de la Administración y hemos entendido y evaluado los juicios significativos empleados en el modelo de valuación para la determinación de dichos valores razonables, involucrando a nuestros expertos y hemos cuestionado las premisas y criterios utilizados por la Administración, efectuando, entre otros, los siguientes procedimientos:

Comparamos el múltiplo de EBITDA utilizado por la Administración en cada uno de los segmentos, así como ajustes por descuento de liquidez y riesgo país utilizados con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características para la industria en la que se desarrolla la Compañía.

Con base en pruebas selectivas evaluamos la totalidad y exactitud de la información utilizada para la determinación del NOI, cotejándola con documentación fuente para determinar la inclusión o exclusión en el mismo y probamos la exactitud aritmética de los cálculos.

De igual forma, mediante pruebas selectivas comparamos los niveles de ocupación de las propiedades de inversión más relevantes, con contratos vigentes.

Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones utilizadas.

Evaluamos las conciliaciones contables fiscales proyectadas preparadas por la Administración, así como los procesos utilizados para elaborarlas, en el cual comparamos los resultados actuales con los



Cuestión clave de auditoría

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del saldo del impuesto sobre la renta diferido activo en la cantidad de \$192 millones al 31 de diciembre de 2017 (\$401 millones en 2016 y \$881 millones en 2015) y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía; específicamente, al determinar ingresos y resultados fiscales futuros de la Compañía.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los supuestos significativos utilizados por la Compañía, tales como tasa de crecimiento en ocupación e incrementos en el valor de las rentas.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

importes incluidos en los presupuestos de años anteriores, y consideramos si éstos habían sido optimistas. También evaluamos la consistencia de las variables más importantes utilizadas en dichos presupuestos.

Con base en pruebas selectivas, revisamos los contratos con clientes vigentes al 31 de diciembre de 2017 y nuevos contratos firmados en el transcurso del 2018.

Realizamos el reproceso de la metodología utilizada por la Administración para los distintos componentes de la utilidad de operación, como de las partidas que se consideraron en las conciliaciones contables y fiscales proyectadas.

En relación con el valor de recuperación de los impuestos diferidos activos, cuestionamos las proyecciones de flujos de efectivo futuros preparadas por la Administración, y los procesos utilizados para elaborarlas, verificando que las proyecciones de flujos de efectivo futuros están alineadas con los planes de negocio a largo plazo aprobados por el consejo de administración.

Asimismo, desafiamos las principales premisas relacionadas con los flujos proyectados, incluyendo los tipos de cambio, para evaluar los supuestos utilizados por la Administración en sus modelos de valuación.

Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas para este año el ejercicio anterior, para considerar si algún supuesto incluido en las proyecciones, pudiera considerarse muy optimista.

En relación con los supuestos más relevantes y como parte de nuestro trabajo evaluamos la razonabilidad de:

- las tasas de crecimiento comparándolas con proyecciones económicas. En específico, evaluamos la razonabilidad de los incrementos en el



Cuestión clave de auditoría

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

precio de las rentas con la inflación de México y los crecimientos en los porcentajes de ocupación con las tendencias históricas de la Compañía y las proyecciones económicas y de la industria.

- el margen de utilidad bruta esperado y EBITDA proyectado comparándolos con los crecimientos históricos y con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración.
- los nuevos proyectos comparándolos contra contratos formalizados.

Información adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.



Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 son inadecuadas, 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 la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, 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.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría

Ciudad de México, 11 de abril de 2018

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

Estados de Situación Financiera Consolidados

Miles de pesos mexicanos

Activo	Notas	31 de diciembre de		Saldos al
		2017	2016 ⁽¹⁾	1 de enero
				2016 ⁽¹⁾
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 3,646,540	\$ 5,421,406	\$ 5,965,465
Efectivo restringido	2.4.b	577,300	333,397	343,031
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	6a.	891,806	839,489	558,951
Impuestos acreditables		1,065,298	1,184,576	862,378
Anticipo para desarrollo de proyectos	2.7 y 23	700,346	1,561,578	94,004
Partes relacionadas	15	939,932	612,060	408,245
Suma el activo circulante		7,821,222	9,952,506	8,232,074
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Pagos anticipados y otros activos	2.5 y 2.6	191,890	146,687	39,314
Propiedades de inversión	7	49,907,501	43,014,766	37,777,309
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	208,306	219,039	193,125
Inversiones en asociada y negocio conjunto	9	719,689	834,338	785,415
Impuestos a la utilidad diferidos	20	192,373	401,006	881,170
Suma el activo no circulante		51,219,759	44,615,836	39,676,333
Total del activo		\$ 59,040,981	\$ 54,568,342	\$ 47,908,407
Pasivo y Capital Contable				
PASIVO CIRCULANTE:				
Proveedores	2.18	\$ 608,405	\$ 1,573,628	\$ 1,438,113
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	12	315,919	482,435	3,431,440
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	14	26,945	55,596	70,621
Partes relacionadas	15	415,553	654,756	408,223
Impuestos por pagar	20	182,749	383,788	343,067
Suma el pasivo circulante		1,549,571	3,150,203	5,691,464
PASIVO NO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a largo plazo	12	14,950,063	11,939,917	6,530,335
Certificados bursátiles	13	6,885,722	5,885,177	2,980,962
Instrumentos financieros	3.5	100,659	67,699	32,618
Provisión de beneficios a los empleados		43,021	37,461	-
Anticipos de clientes	2.16	71,932	83,310	76,390
Rentas recibidas en garantía y premios	14	1,115,776	390,867	423,854
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	20	564,495	564,495	564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	20	6,870,006	6,465,422	6,201,103
Suma el pasivo no circulante		30,601,674	25,434,348	16,809,757
Total del pasivo		32,151,245	28,584,551	22,501,221
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	16	636,605	636,605	636,605
Recompra de acciones	2.20ii.	(77,684)	(109,707)	-
Prima en suscripción de acciones	16 y 2.20iii.	9,595,667	9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		9,236,147	8,667,029	8,072,107
Capital contable de la participación controladora		19,390,735	18,789,594	18,304,379
Participación no controladora	10	7,499,001	7,194,197	7,102,807
Suma el capital contable		26,889,736	25,983,791	25,407,186
Total pasivo y capital contable		\$ 59,040,981	\$ 54,568,342	\$ 47,908,407

⁽¹⁾ Saldos modificados

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

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Notas	2017	2016
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	2.21a.	\$ 2,801,920	\$ 2,617,138
Ingresos por mantenimiento y publicidad	2.21b.	458,230	410,122
Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación	2.21c.	455,211	485,452
Ingresos por servicios		<u>133,656</u>	<u>126,762</u>
		<u>3,849,017</u>	<u>3,639,474</u>
Ingresos por administración de inmuebles	2.21d.	323,642	302,243
Ingresos para ejecución de obra terceros	2.21e.	84,852	162,345
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	2.21f.	<u>6,569</u>	<u>112,416</u>
		<u>415,063</u>	<u>577,004</u>
Total ingresos		<u>4,264,080</u>	<u>4,216,478</u>
Costo de desarrollo inmobiliario	18	(97,732)	(179,119)
Costo por venta de inventario inmobiliario	18	<u>(6,600)</u>	<u>(76,891)</u>
Total costos		<u>(104,332)</u>	<u>(256,010)</u>
Gastos para administración de inmuebles	18	(323,381)	(279,577)
Gastos por operación de inmuebles	18	(870,880)	(760,887)
Gastos por servicios administrativos	18	(339,966)	(292,577)
Gastos por derechos y contribuciones	18	(1,640)	(11,009)
Amortización y depreciación	18	<u>(120,165)</u>	<u>(100,521)</u>
Total de gastos		<u>(1,656,032)</u>	<u>(1,444,571)</u>
Total de costos y gastos		<u>(1,760,364)</u>	<u>(1,700,581)</u>
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas		<u>2,503,716</u>	<u>2,515,897</u>
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	7	245,028	1,145,690
Otros gastos		(35,450)	(37,387)
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	<u>(66,872)</u>	<u>26,564</u>
Utilidad de operación		<u>2,646,422</u>	<u>3,650,764</u>
Ingresos financieros	19	2,087,587	2,008,177
Gastos financieros	19	<u>(2,682,947)</u>	<u>(3,774,062)</u>
Costos financieros – Neto		<u>(595,360)</u>	<u>(1,765,885)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,051,062	1,884,879
Impuestos a la utilidad	20	<u>(819,386)</u>	<u>(840,344)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>1,231,676</u>	<u>1,044,535</u>
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		576,872	613,145
Participación no controladora		<u>654,804</u>	<u>431,390</u>
		<u>\$ 1,231,676</u>	<u>\$ 1,044,535</u>
Utilidad por acción básica y diluida	22	<u>\$ 0.3763</u>	<u>\$ 0.3999</u>

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

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

Estados de Variaciones en el Capital Contable Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1 de enero de 2016		\$ 636,605	\$ -	\$ 9,595,667	\$ 8,072,107	\$ 18,304,379	\$ 7,102,807	\$ 25,407,186
Transacciones con accionistas:								
Adquisición de participación no controladora	1.2i.	-	-	-	(18,223)	(18,223)	(340,000)	(358,223)
Recompra de acciones	16	-	(109,707)	-	-	(109,707)	-	(109,707)
Total de transacciones con accionistas		-	(109,707)	-	(18,223)	(127,930)	(340,000)	(467,930)
Utilidad Integral:								
Utilidad neta del año		-	-	-	613,145	613,145	431,390	1,044,535
Saldo al 31 de diciembre de 2016		636,605	(109,707)	9,595,667	8,667,029 ⁽¹⁾	18,789,594	7,194,197	25,983,791
Transacciones con accionistas:								
Adquisición de participación no controladora	1.2i.	-	-	-	(7,752)	(7,752)	(350,000)	(357,752)
Recompra de acciones	16	-	32,021	-	-	32,021	-	32,021
Total de transacciones con accionistas		-	32,021	-	(7,752)	24,269	(350,000)	(325,731)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año		-	-	-	576,872	576,872	654,804	1,231,676
Saldo al 31 de diciembre de 2017		\$ 636,605	(\$ 77,686)	\$ 9,595,667	\$ 9,236,149	\$ 19,390,735	\$ 7,499,001	\$26,889,736

⁽²⁾ Incluye importe de reserva legal por \$137,021.

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

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

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Nota	2017	2016 ⁽¹⁾
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 2,051,062	\$ 1,884,879
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudosos	6b.	4,866	8,901
Valuación de certificados bursátiles		17,947	-
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	(245,028)	(1,145,690)
Depreciaciones	8	37,756	22,003
Costo neto del periodo por beneficios a empleados		5,560	4,843
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	66,872	(26,564)
Pérdida en la valuación de instrumentos financieros derivados		31,697	8,299
Ganancia en venta de terreno	7		(56,724)
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	8	2,151	333
Amortización de premios	14	(26,945)	(55,596)
Pérdida cambiaria	19	(130,599)	486,531
Intereses ganados	19	(197,185)	(210,477)
Intereses a cargo	19	919,241	878,332
Subtotal		<u>2,537,395</u>	<u>1,799,070</u>
Variaciones en el capital de trabajo aumento/(disminución) en:			
Cuentas y documentos por cobrar - Neto		(109,958)	(289,441)
Impuestos acreditables		119,115	(322,200)
Anticipos para desarrollo de proyectos		861,232	(1,467,574)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(327,872)	(203,815)
Depósitos en garantía y pagos anticipados		(45,203)	(107,369)
Proveedores		(914,932)	134,252
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(26,310)	40,576
Anticipos de clientes		(11,378)	6,920
Rentas recibidas en garantía y premios		723,203	7,584
Impuestos a la utilidad pagados		(407,206)	(55,139)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>2,398,086</u>	<u>(457,136)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Intereses cobrados	19	197,185	210,477
Reembolso de aportación de negocio conjunto		47,777	46,891
Aportación en negocio conjunto	9	-	(69,250)
Adiciones de propiedades de inversión	7 y 2.13	(7,005,459)	(4,164,489)
Venta de terreno	7 y 2.13	-	112,416
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	8	(29,174)	(31,221)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>(6,789,671)</u>	<u>(3,895,176)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos bancarios	12	4,299,614	4,877,968
Pagos de préstamos bancarios	12	(1,491,176)	(2,870,705)
Emisión de certificados bursátiles	13	982,600	2,904,216
Intereses pagados de préstamos bancarios	12	(775,846)	(775,205)
Recompra de acciones	16	32,023	(109,707)
Valuación de instrumentos financieros	19	3,903	67,699
Efectivo restringido		(243,903)	9,635
Adquisición de participación no controladora	1.2i. y 1.2.x	-	(358,223)
Pago de préstamos a partes relacionadas	12 y 15	(187,019)	-
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	12 y 15	-	239,454
Intereses pagados a partes relacionadas	12 y 15	(25,874)	(40,532)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>2,594,322</u>	<u>3,944,600</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,797,263)	(407,712)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		22,397	(136,347)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>5,421,406</u>	<u>5,965,465</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 3,646,540</u>	<u>\$ 5,421,406</u>

(1) Ver cifras modificadas en Nota 1.

Las transacciones que no requirieron flujos de efectivo se muestran en la Nota 2.25.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Miles de pesos mexicanos

Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:

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

El domicilio social de GICSA y principal lugar de negocios es:

Paseo de Tamarindos 90, torre 1, piso 23
Colonia Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos
05120 Ciudad de México.

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultado integral 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. Esta apertura en la presentación no tiene impacto en las cifras anteriormente reportadas.

Información financiera 2016

Durante la preparación de la información financiera de 2017, se identificaron los siguientes errores, que requirieron la corrección de las cifras previamente reportadas al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha a esta fecha:

Esta modificación no afecta los resultados del periodo, pasivos no circulantes, ni el capital contable, consolidados, previamente reportados.

Estado de situación financiera

De acuerdo a lo establecido por el IAS 40, "Propiedades de inversión", los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión deberán ser clasificados como propiedades de inversión (véase Nota 2.13). Con base a lo anterior, se determinaron las siguientes correcciones en la información previamente reportada como sigue: El saldo al 1 de enero de 2016 de Inmuebles, mobiliario y equipo presenta una disminución de \$723,876 modificando su valor previamente reportado de \$917,001 a \$193,125 en consecuencia, la línea de Propiedades de Inversión presenta un incremento por la misma cantidad modificando su valor de \$37,053,433 a \$37,777,309. El avance de obra generado del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 que se presenta en la conciliación de Inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 8) se reclasifica a la conciliación de Propiedades de inversión; por lo anterior, el saldo al 31 de diciembre del 2016 de Inmuebles, mobiliario y equipo presenta una disminución de \$2,456,203 modificando su valor previamente reportado de \$2,675,242 a \$219,039 y el saldo de Propiedades de inversión presenta un incremento por la misma cantidad modificando su valor de \$40,558,563 a \$43,014,766.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

De acuerdo a lo establecido por la NIC 1 - "Presentación de estados financieros", los anticipos recibidos de clientes deben contabilizarse como pasivos (véase Nota 2.16) y no se compensarán activos con pasivos, ni ingresos con gastos. Con base a lo anterior, se determinaron las siguientes correcciones en la información previamente reportada como sigue: El saldo al 31 de diciembre de 2016 de Cuentas por cobrar presenta un aumento de \$52,775 modificando su valor previamente reportado de \$786,714 a \$839,489 en consecuencia, la línea de proveedores presenta un incremento por la misma cantidad modificando su valor de \$1,520,853 a \$1,573,628.

Estado de flujos

En consecuencia, de los movimientos antes descritos, las adquisiciones de Inmuebles, mobiliario y equipo que se observan dentro de las actividades de inversión reflejan una disminución por \$1,749,356 de los saldos previamente reportados de \$1,780,577 a \$31,221; el efecto contrario se observa en el concepto de Adiciones de propiedades de inversión que se corrigieron de \$2,415,133 a \$4,164,489.

Por otro lado, los clientes presentan un incremento de \$52,775, de los saldos previamente reportados de \$236,666 a \$289,441 y los proveedores presentaron un incremento en la misma cantidad, presentando saldos de \$81,477 a \$134,252.

Adicionalmente dentro de las actividades de financiamiento, se presentaron por separado los préstamos por pagar a partes relacionadas por un monto de \$198,922, los cuales se encontraban netos en las cuentas por pagar a partes relacionadas pasando de \$239,498 a \$40,576. Dichos movimientos afectaron los flujos netos de efectivo de actividades de operación de \$258,214 a \$457,136 y de financiamiento de \$3,745,678 a \$3,944,600 previamente reportados.

Eventos relevantes

1.1. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. Durante el mes de julio del año 2017, Manuecar S. A. de C. V. "Manuecar" y la Compañía a través de su subsidiaria Kantoor Macrocontroladora, S. A. P. I. de C. V. "Kantoor", acordaron extinguir el fideicomiso del proyecto de lomas verdes. Como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Manuecar, por un monto de \$350,000 y \$7,752 (gastos capitalizables que realizó GICSA para el proyecto) y la parte que Kantoor había aportado a este fideicomiso, se traspasó al fideicomiso 2198 (Paseo Coapa) en donde ambas partes son socios, por lo tanto no hubo cancelación de la inversión.
- ii. El 19 de octubre de 2017, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) variable a 28 más 2.85% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

1.2. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. El 4 de agosto de 2016 la Compañía firmó un acuerdo para adquirir una participación adicional en el fideicomiso dueño del proyecto Paseo Coapa, con lo cual aumentó su participación a 74.5% (anteriormente era de 57.5%).

Esta adquisición fue contabilizada como una transacción con los accionistas no controladores de acuerdo con la política contable descrita en Nota 2.2.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

El valor en libros del capital contable de la participación adquirida a la fecha del contrato era de \$340,000 y la contraprestación pagada fue de \$358,223, generando un incremento en capital contable de GICSA por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$18,223.

- ii. Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante diciembre de 2016 se concretó la apertura de dos nuevos Centros Comerciales denominados Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta. Actualmente la Compañía se encuentra en proceso de desarrollo de diversos proyectos entre los que destacan: Explanada Puebla, Explanada Querétaro y Explanada Culiacán.
- iii. El 24 de octubre de 2016 GICSA colocó entre el público inversionista Cebures por un monto equivalente a \$3,000,000, los cuales fueron colocados con un vencimiento de 7 años, devengando una tasa de cupón fija de 6.95%, dicha emisión fue denominada en UDIs. A la fecha de esta transacción el tipo de cambio de la UDI respecto del peso era de \$5.48292.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

a. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por el Grupo.

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 2017, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

- Iniciativa de revelaciones en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo - Modificaciones a la NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”.
- Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas - Modificaciones a la NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- Modificaciones a la NIC 40 “Transferencias de propiedades de inversión”. Aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de “Propiedad de inversión”, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas). Las enmiendas entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición. La Administración del Grupo anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en periodos futuros en caso de que se produzca un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014 - 2016.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2017, que hubieran tenido un impacto material en el Grupo.

- b. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas pero cuya adopción aún no es obligatoria, y que no fueron adoptadas por el Grupo.

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018; sin embargo, las siguientes normas nuevas o modificaciones no han sido aplicadas por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados. GICSA no planea adoptar estas normas anticipadamente.

La Compañía está en proceso de adopción de los siguientes pronunciamientos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidos y que estarán en vigencia en los ejercicios 2018 y 2019:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes
- NIIF 16 Arrendamientos

En este sentido, hemos evaluado los posibles impactos en los estados financieros asociados a los nuevos requisitos establecidos en las nuevas normas y, del mismo modo, su potencial impacto en la operación del negocio, procesos internos de generación de información, registros contables, sistemas y controles.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En lo que se refiere a la nueva NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, se evaluaron las tres fases que establece la norma:

1. **Clasificación y Medición:** la nueva norma introduce un nuevo modelo para la clasificación de todos los tipos de activos financieros; con este modelo los activos financieros son clasificados en su totalidad a valor razonable con cargo en resultados, en lugar de ser sujetos a requerimientos complejos cuando no cumple con los criterios para ser reconocidos al costo amortizado.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

En el caso de los activos financieros, GICSA evalúo los siguientes criterios para determinar la forma en la que deberán ser clasificados y por ende las bases de su medición subsecuente a la clasificación:

a) Definición de Modelo de Negocio

El Modelo de Negocio se refiere a cómo la Compañía administra las actividades relacionadas con el activo financiero para generar flujos de efectivo que fluyan directamente hacia la Compañía ya sea a través de la sola recolección de los flujos de efectivo contractuales, la venta del activo financiero o a través de ambas actividades.

La definición del Modelo de Negocio se realiza a un nivel que refleja cómo un activo financiero es manejado para cumplir con un objetivo particular y no depende de las intenciones de la Administración sobre el activo financiero, sino sobre el uso real que se tiene sobre el mismo.

Los activos financieros mantenidos por GICSA incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas y documentos por cobrar

Estos activos continuarán siendo medidos a costo amortizado, ya que cumplen con los criterios para la clasificación a costo amortizado bajo NIIF 9.

De acuerdo a nuestro Modelo de Negocio no esperamos que cambie nuestra clasificación actual y, por lo tanto, la medición de los activos financieros correspondientes.

b) Características de los Flujos de Efectivo contractuales

La NIIF 9 requiere que los flujos de efectivo contractuales representen Solamente Pagos de Principal e Intereses (SPPI), aquellos cuyas características son consistentes con las de un acuerdo básico de préstamo en el que la consideración del valor del dinero en el tiempo y las consideraciones relacionadas con el riesgo de crédito son los elementos más importantes de la evaluación; sin embargo, si los términos contractuales del activo financiero contemplan exposiciones a riesgo o volatilidades en los flujos de efectivo contractuales que no están relacionadas con las de un acuerdo básico de préstamo, los flujos de efectivo ligados a tal activo financiero no representan SPPI.

El apalancamiento puede ser una característica contractual de los flujos de efectivo en algunos activos financieros el cual incrementa la variabilidad de los flujos de efectivo, resultando en características diferentes a la de intereses.

Consideramos que los flujos de efectivo contractuales asociados a nuestros activos financieros representan principalmente la recuperación de sólo principal, en algunos casos y, en otros, de solo principal e intereses, de conformidad con lo establecido en la nueva norma; por lo tanto, no identificamos posibles efectos asociados a este criterio.

Grupo GICSA no espera que la nueva norma tenga un impacto en la clasificación y medición de estos activos financieros.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Respecto a la clasificación de pasivos financieros la NIIF 9 continúa con la totalidad de los requerimientos de la actual NIC 39, el único cambio contemplado en relación con los pasivos financieros está relacionado con el reconocimiento de los cambios en el propio riesgo de crédito que se requiere sea presentado como parte de los Otros Resultados Integrales.

La Compañía ha revisado sus pasivos financieros y no habrá impacto, ya que los nuevos requisitos solo afectan a los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados y el Grupo no tiene ningún pasivo de este tipo.

2. Deterioro: el nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39.

GICSA ha adoptado el “modelo simplificado” de pérdidas crediticias esperadas, que permite el uso de la estimación de pérdidas crediticias esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo permitido por la NIIF 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas (incobrabilidad histórica) y los días vencidos.

De acuerdo a las evaluaciones realizadas a la fecha, se espera un pequeño aumento en la estimación de pérdidas para clientes en aproximadamente un 12%.

3. Contabilidad de Cobertura: La NIIF 9 proporciona una opción de política contable que establece que las Compañías pueden continuar aplicando los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIC 39, en espera de que finalice el proyecto de macro coberturas de riesgo, o pueden aplicar la NIIF 9.

Esta elección de política contable se aplicará a toda la contabilidad de coberturas y no se puede realizar sobre una base de cobertura por cobertura. En este sentido, hemos elegido continuar aplicando la NIC 39. Esta elección de política contable se aplica únicamente a la aplicación de la contabilidad de coberturas y no tiene impacto en la implementación de las otras dos fases de la NIIF 9, a saber, “clasificación y medición” y “deterioro. Actualmente se contabilizan como instrumentos financieros derivados a valor razonable a través de resultados.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes

La NIIF 15, “Ingresos de Contratos con Clientes”, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo las guías específicas de industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación de los contratos con clientes; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la Compañía satisfaga la obligación de desempeño. Además, la Compañía necesita revelar información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, el importe, el momento del reconocimiento, la incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

La nueva norma de ingresos se aplicará a todos los contratos con clientes, excepto a los contratos de arrendamiento, por lo tanto quedan excluidos de la aplicación los ingresos por arrendamientos y premios.

GICSA ha analizado los demás tipos de contratos con clientes, que representan las transacciones significativas que dan lugar a los ingresos consolidados para identificar y evaluar el tratamiento contable aplicable bajo la nueva norma con respecto a sus políticas contables actuales, identificando aspectos relevantes como obligaciones de desempeño, variabilidades en las contraprestaciones (descuentos) dentro de los mismos, entre otros aspectos, con el fin de determinar posibles diferencias en el reconocimiento contable de los ingresos en relación con las NIIF actuales.

De acuerdo al análisis efectuado no se esperan modificaciones significativas en la forma de contabilizar los ingresos.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 “Arrendamientos” fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 “Arrendamientos”, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de situación financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo incluirá intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la NIC 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del ejercicio.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La administración tiene la intención de utilizar el método retrospectivo para la transición y adopción de la NIIF 16. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía está en proceso de identificar la totalidad de contratos de arrendamientos (bajo la figura de arrendatario) y de servicios, que pudiesen incluir el uso de un activo identificable, con que actualmente cuentan y definir su inventario total de contratos. Una vez definidos los contratos se procederá a obtener la tasa implícita o, en el caso que esta no pueda obtenerse, la tasa incremental asociada a cada uno de los contratos identificados, tomando en consideración la vigencia original y cualquier opción de renovación,

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

dependiendo de la probabilidad de ejecutar o no dicha opción, y así determinar el impacto potencial cuantitativo a reconocer, en la fecha de adopción, por el pasivo por arrendamiento y por el correspondiente activo por derecho de uso.

No hay otras NIIF o interpretaciones emitidas por el CINIIF que no sean efectivas aún, de las cuales se espere tener un impacto material en el Grupo.

2.2. Consolidación

2.2.1. Subsidiarias

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

El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

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

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

Subsidiaria	Tenencia accionaria directa e indirecta		Actividad
	31 de diciembre de		
	2017	2016	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Lerma, S. A. de C. V.	62.50	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Subsidiaria</u>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Cabi Isla Vallarta, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Vallarta, Jalisco.
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A.P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.

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

Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante diciembre de 2016 se llevó a cabo la apertura de dos nuevos centros comerciales denominados Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta.

El 6 de julio de 2017 se celebró el "Convenio de Reversión de Propiedad y Extinción total del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión F/2197 "Proyecto Lomas verdes", disminuyendo la participación no controladora por un monto de \$357,752. Esta transacción se hizo efectiva el 31 de agosto de 2017.

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

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

2.2.3. Asociadas

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

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

b. Transacciones y saldos

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

2.5. Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros y gastos de publicidad, que se registran al valor razonable de la fecha de operación y se aplican a resultados de acuerdo con su periodo de vigencia.

2.6. Otros activos

Se integra principalmente por depósitos en garantía y activos intangibles.

Los depósitos en garantía 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.

Los activos intangibles se integran principalmente por costos erogados realizados por la entidad para el uso de sistemas y aplicaciones de cómputo y que dan origen a beneficios económicos futuros por que cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta.

2.7 Anticipo para desarrollo de proyectos

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

2.8. Activos financieros

2.8.1. Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados y préstamos y cuentas por cobrar. La Administración clasifica sus activos financieros en estas categorías al momento de su reconocimiento inicial, considerando el propósito por el cual fueron adquiridos.

a. Activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados

Estos activos se adquieren para ser negociados, es decir, vendidos en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos circulantes si se espera realizarlos dentro de 12 meses; en caso contrario, se clasifican como no circulantes. Inicialmente se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición, posteriormente el valor es ajustado de acuerdo con el precio de cotización publicado, los efectos son reconocidos en los resultados del periodo.

b. Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son instrumentos financieros no derivados que dan derecho a cobrar importes fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar representan cuentas y documentos por cobrar a clientes, partes relacionadas y otros deudores derivados del curso normal de las operaciones del cliente. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquellos cuyo vencimiento es mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre del ejercicio reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen al valor pactado originalmente y posteriormente, de considerarse necesario, este valor es disminuido por una provisión por deterioro.

2.8.2. Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto por los activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados. Los activos financieros se cancelan cuando el derecho a recibir los flujos de efectivo relacionados expira o es transferido; asimismo, el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.9. Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

El Grupo evalúa al final de cada periodo de reporte si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. El deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros y la pérdida por deterioro se reconocen solo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento o eventos tengan un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero que pueda ser estimado confiablemente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

El Grupo registra una provisión por deterioro de su cartera de créditos cuando estos superan los 90 días de no haber recibido el pago exigible y se incrementa el saldo de esta provisión con base en el análisis individual de cada cuenta y de los resultados de la evaluación del comportamiento de la cartera y la estacionalidad del negocio. La Administración considera los diferentes tipos de garantías asociados a las cuentas por cobrar, tales como rentas recibidas por anticipado y depósitos en garantía. Los incrementos a esta provisión se registran dentro de los gastos de administración en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Grupo para determinar el saldo de esta provisión se ha aplicado consistentemente durante al menos los últimos diez años e históricamente ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos irrecuperables.

2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

2.12. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición y construcción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren. Al 31 de diciembre de 2017 solo se han capitalizado intereses por préstamos específicos.

Los costos por préstamos específicos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo sustancial (generalmente de un año) hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se capitalizaron intereses por \$708,996 y \$250,662 respectivamente (véase en Nota 19).

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

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

2.13. Propiedades de inversión

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

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

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. En el caso de los terrenos en etapa de desarrollo, éstos son medidos al costo y posteriormente son medidos a valor razonable como parte de las propiedades de inversión. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se 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, al cierre del ejercicio no se tienen planes de disposición.

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 años.

2.14. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

Los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios inicialmente se reconocen a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos y posteriormente se reconocen a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16. Anticipos de clientes

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

2.17. Rentas recibidas en garantía y premios

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

2.18. Proveedores

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

2.19. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

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

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

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

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

2.20. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

ii. Reserva por recompra de acciones

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

iii. Prima en suscripción de acciones

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

iv. Capital social suscrito no exhibido

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

v. Capital social suscrito exhibido

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

2.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

b. Mantenimiento y publicidad

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

c. Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación

Los ingresos por arrendamiento de estacionamiento se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento destinado a estacionamiento, los ingresos por servicios de operación se reconocen cuando el servicio es prestado.

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

f. Ventas de inventario inmobiliario

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando el Grupo transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario.

2.22. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

2.23. Utilidad básica y diluida

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

2.24. Información financiera por segmentos

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendi-

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

miento de los segmentos operativos del Grupo y es identificado como el Comité Ejecutivo. Las ventas entre segmentos se realizan en condiciones de mercado similares.

2.25. Estado de flujos de efectivo

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

Baja por cancelación de proyecto	Nota 1.1	\$357,752
----------------------------------	----------	-----------

2.26. Instrumentos financieros derivados

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

2.27. Medición de Cebures

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

2.28. Provisiones

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

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

Nota 3 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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.

3.1. Riesgos de mercado

3.1.1. Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

El Grupo tenía los siguientes activos y pasivos monetarios en miles de dólares (Dls.):

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos	Dls. 41,180	Dls. 93,320
Pasivos	<u>307,528</u>	<u>391,058</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 266,348)</u>	<u>(Dls. 297,738)</u>

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$266,000 en 2017 y \$297,000 en 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 los tipos de cambio fueron \$19.7354 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$18.2882 por dólar.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

A continuación se resumen las principales operaciones efectuadas por el Grupo en moneda extranjera (miles de dólares):

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento	<u>Dls. 59,137</u>	<u>Dls. 66,824</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	Dls. 14,648	Dls. 15,759
Gastos de administración	<u>5,403</u>	<u>3,066</u>
	<u>Dls. 20,051</u>	<u>Dls. 18,825</u>

3.1.2. Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir la compañía, actualmente esta se encuentra a razón de 84% variable y 16% fija.

Si las tasas de interés 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 \$128,116 al 31 de diciembre de 2017 y \$75,860 al 31 de diciembre de 2016.

Si las tasas de interés en dólares London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$62,345 al 31 de diciembre de 2017 y \$80,176 al 31 de diciembre de 2016.

3.2. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. El riesgo de crédito surge de la exposición crediticia a los clientes, ya que pudiera ocasionarse una pérdida financiera para el Grupo derivada del incumplimiento de una obligación por parte de la contraparte del instrumento financiero.

La entidad 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 82% por clientes corporativos en 2017 (82% en 2016). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 18% está integrado por clientes no corporativos (18% en 2016) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$559,732 y \$374,196, al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

El Grupo no espera incurrir en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus 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. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la empresa mantiene inversión de corto plazo son: BBVA Bancomer (S&P AAA), Banco Santander México (S&P mxA-2), Actinver Casa de Bolsa, Banco Nacional de México, Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa, Value Grupo financiero, Banco Monex, S. A. Institución de banca múltiple Grupo financiero Monex.

3.3. Riesgo de liquidez

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

El Grupo financia sus operaciones a través de la combinación de: 1) la reinversión de una parte significativa de sus utilidades, y 2) la contratación de financiamientos externos.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el análisis de los pasivos financieros del Grupo, presentado con base en el periodo entre la fecha del estado de situación financiera consolidado y la fecha de su vencimiento. Los montos presentados en el cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados, incluyendo intereses.

<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>De 2 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Préstamos bancarios	\$ 332,763	\$ 1,072,246	\$ 3,821,036	\$ 12,331,620	\$ 2,546,682
Proveedores	123,652	484,753			
Certificados bursátiles	23,870	496,073	759,124	4,056,451	3,761,597
Partes relacionadas		415,553			
Instrumentos financieros			68,021	32,638	
Otros pasivos				<u>43,021</u>	

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>De 2 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Préstamos bancarios	\$ 36,619	\$ 932,908	\$ 6,393,320	\$ 6,999,887	\$ 77,495
Proveedores	51,870	1,468,983	-	-	-
Certificados bursátiles	56,016	416,803	714,403	3,024,624	3,889,178
Partes relacionadas	-	654,756	-	-	-
Instrumentos financieros	-	-	64,531	3,165	-
Otros pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,461</u>	<u>-</u>

3.4. Administración de capital

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

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

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

Durante 2017 y 2016 el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

3.5. Estimación de valor razonable

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (Nivel 1).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- Información (inputs) distinta a precios de cotización incluidos en el Nivel 1 que se puede confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios) (Nivel 2).

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

<u>Pasivos financieros</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Jerarquía del valor razonable</u>	<u>Técnica de valuación y datos de entrada principales</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
Swaps de tasa de interés)	Pasivos \$100,659	Pasivos \$67,699	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes

No hubo transferencias entre los Niveles 2 durante el ejercicio.

El Nivel 2 corresponde a los *swaps* de tasa de interés y están valuados con inputs de valores de mercado.

Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

4.1. Valor razonable de propiedades de inversión

La valoración se determina utilizando principalmente proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones de los flujos futuros de efectivo, las cuales están soportadas en los términos de cualquier contrato existente y por la evidencia externa: como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, además del uso de las tasas de descuento que reflejen el mercado actual, así como evaluaciones de la incertidumbre en la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo. Véase Nota 7.

4.2. Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GICSA tiene control. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo evalúa si controla una entidad considerando la documentación y forma legal de los acuerdos y estatutos de las entidades, su exposición y derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y si es que tiene la facultad de afectar sus rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Como resultado de este análisis, el Grupo ha ejercido un juicio crítico, para consolidar los estados financieros de entidades en las que mantiene el 50% de participación, como se muestra en la Nota 2.2

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

4.3. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 63,968	\$ 911,187
Inversiones a corto plazo	<u>3,582,572</u>	<u>4,510,219</u>
	<u>\$ 3,646,540</u>	<u>\$ 5,421,406</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 490,832	\$ 509,738
Documentos por cobrar	339,410	244,425
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	102,251	118,651
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	<u>93</u>	<u>2,589</u>
	932,586	875,403
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(40,780)</u>	<u>(35,914)</u>
	<u>\$ 891,806</u>	<u>\$ 839,489</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	\$ 35,914	\$ 27,013
Incrementos	<u>4,866</u>	<u>8,901</u>
Saldo final	<u>\$ 40,780</u>	<u>\$ 35,914</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

c. Antigüedad de saldos por cobrar a clientes, vencidos no deteriorados:

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes incluyen montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa, pero para los cuales el Grupo no ha reconocido estimación de deterioro debido a que no se observan cambios significativos en las circunstancias de los saldos de clientes que pudieran indicar algún problema en su recuperabilidad.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
A tres meses	\$ 38,667	\$ 33,507
De tres a seis meses	<u>513,729</u>	<u>508,781</u>
Total	<u>\$ 552,396</u>	<u>\$ 542,288</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es similar a su valor en libros.

Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2017 y de 2016, es como sigue:

	<u>Saldo al 1 de enero de 2017⁽¹⁾</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Baja por cancelación de proyecto</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2017</u>
Centros comerciales	\$ 16,712,611	\$ 2,301,232	(\$ 357,752)	\$ 892,383	\$ 687,995	\$ 20,236,469
Oficinas corporativas	4,108,419	1,094	-	190,443	558,210	4,858,166
Desarrollos mixtos	18,263,601	172,896	-	1,154,619	(1,001,177)	18,589,939
Terrenos	<u>3,930,135</u>	<u>2,292,792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,222,927</u>
Total	<u>\$ 43,014,766</u>	<u>\$ 4,768,014</u>	<u>(\$ 357,752)</u>	<u>\$ 2,237,445</u>	<u>\$ 245,028</u>	<u>\$ 49,907,501</u>

	<u>Saldo al 1 de enero de 2016⁽¹⁾</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Baja por cancelación de proyecto</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2016⁽¹⁾</u>
Centros comerciales	\$ 14,514,449	\$ 405,998	-	\$ 1,100,198	\$ 691,966	\$ 16,712,611
Oficinas corporativas	3,769,397	796	-	938	337,288	4,108,419
Desarrollos mixtos	17,348,049	150,896	-	648,220	116,436	18,263,601
Terrenos	<u>2,145,414</u>	<u>1,840,413</u>	<u>(\$ 55,692)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,930,135</u>
Total	<u>\$ 37,777,309</u>	<u>\$ 2,398,103</u>	<u>(\$ 55,692)</u>	<u>\$ 1,749,356</u>	<u>\$ 1,145,690</u>	<u>\$ 43,014,766</u>

⁽¹⁾ Saldos modificados

Las adiciones hechas durante el ejercicio son capitalizadas considerando que generarán beneficios económicos futuros a la Compañía. Durante 2016 se tienen adiciones principalmente por la capitalización de los proyectos Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Durante 2016 existieron bajas principalmente de propiedades de inversión por venta de un porcentaje representado en metros cuadrados en los terrenos Cabi Paseo Querétaro, Cabi Outlet Puebla y La Isla Mérida por \$55,692.

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios en 2017 y 2016 descritos en la Nota 12. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

Los supuestos clave usados en el cálculo incluyen ingresos y gastos por arrendamiento, tasas de descuento y tasas de capitalización.

En términos generales, los elementos de información utilizados en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las propiedades de inversión se clasifican como de Nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación desarrollado internamente por el departamento de Administración y Finanzas. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias solo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados.

Los valores razonables de las propiedades de inversión son valuados conforme al método de múltiplos EV/EBITDA (“Enterprise Value EBITDA” valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) de acuerdo con lo siguiente:

1) La Administración obtiene de fuentes externas el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo con el tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) el múltiplo obtenido se multiplica por el NOI obtenido del ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; 3) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país, y 4) se determina la tasa de capitalización implícita de mercado para contrastar el valor obtenido. La Compañía obtiene la información de fuentes externas especializadas en el mercado Inmobiliario.

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo incluye valores en rangos de 21.2x a 16.3x para oficinas, 23.4x a 8.5x para centros comerciales y 36.5x a 12.1x para desarrollos mixtos, por 2017 de 20.9x a 6.7x para oficinas, 22.9x a 9.6x para centros comerciales y 26.4x a 13.2x para desarrollos mixtos por 2016.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.38x para centros comerciales, 13.70x para oficinas, y 15.3x para desarrollos mixtos por 2017 (14.4x para centros comerciales, 13.5x para oficinas, y 14.3x para desarrollos mixtos por 2016).

ii. NOI (Net Operating Income):

La determinación del NOI se hace por cada Compañía aplicable dentro del Grupo, considerando el desempeño en el momento de la transacción, así como las expectativas de la industria y los niveles de NOI basados en hipótesis razonables que cumplan lo siguiente:

- Reflejan las condiciones de mercado.
- Representan la mejor estimación de la gerencia considerando las condiciones económicas en las que operaran el activo o las perspectivas del mercado inmobiliario en el largo plazo.
- Información disponible y sobre niveles de renta por m² en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 92.1 y 90.4% al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 1.90 % por 2017 (2.50% por 2016).
- Tasa de liquidez ajustada 18.0 % por 2017 (21.0% por 2016).

iv. Método de tasa de capitalización:

La tasa de capitalización se usa como referencia para compararla contra los resultados obtenidos por el método múltiplos.

Para este procedimiento la Compañía considera los resultados del NOI calculados de acuerdo con lo descrito en el inciso ii. anterior, por cada una de sus propiedades y posteriormente los multiplica por la tasa de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble del que se trate.

La información de tasas de capitalización se toma de publicaciones especializadas del sector a las fechas en que se realiza el cálculo mediante CAP rate.

Las tasas de capitalización en el mercado para oficinas corporativas, se encuentran en un rango de 6.65 al 7.88%. Actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

Las tasas de capitalización en el mercado para centros comerciales se encuentran en un rango de 7.33 al 7.98%, actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

v. Interrelaciones entre inputs claves no observables y medición del valor razonable:

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en las tasas de liquidez o riesgo país en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros factores en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado .3x en 2017 (.3x en 2016) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.68x para centros comerciales, 14.00x para oficinas y 15.60x para desarrollos mixtos en 2017 (14.43x para centros comerciales, 13.55x para oficinas y 14.43x para desarrollos mixtos en 2016) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2017 (5% en 2016), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$2,124,438 en 2017 (\$1,621,303 en 2016).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido .3x en 2017 (.3x en 2016) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.08x para centros comerciales, 13.40x para oficinas y 15.00x para desarrollos mixtos en 2017 (14.35x para centros comerciales, 13.47x para oficinas y 14.35x para desarrollos mixtos en 2016) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2017 (5% en 2016), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$2,062,142 en 2017 (\$1,612,151 en 2016).

Durante los ejercicios presentados no hubo transferencias entre los niveles de valor razonable.

Nota 8 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y final del ejercicio 2017 y de 2016, es como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Total
Al 31 de diciembre de 2017							
Saldo inicial en libros neto (1)	\$ 58,200	\$ 10,217	\$ 22,665	\$ 12,902	\$ 110,985	\$ 4,070	\$ 219,039
Adquisiciones	14,213	3,695	863	4,559	5,844	-	29,174
Bajas	-	(509)	(881)	(761)	-	-	(2,151)
Depreciación del periodo	(11,186)	(4,304)	(2,740)	(4,774)	(14,752)	-	(37,756)
Saldo final	<u>\$ 61,227</u>	<u>\$ 9,099</u>	<u>\$ 19,907</u>	<u>\$ 11,926</u>	<u>\$ 102,077</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 208,306</u>
Al 31 de diciembre de 2017							
Costo	\$ 181,594	\$ 87,204	\$ 40,804	\$ 29,900	\$ 142,053	\$ 4,070	\$ 485,625
Depreciación acumulada	(120,367)	(78,105)	(20,897)	(17,974)	(39,976)	-	(277,319)
Valor final en libros	<u>\$ 61,227</u>	<u>\$ 9,099</u>	<u>\$ 19,907</u>	<u>\$ 11,926</u>	<u>\$ 102,077</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 208,306</u>
Al 31 de diciembre de 2016							
Saldo inicial en libros neto (1)	\$ 58,234	\$ 5,371	\$ 21,933	\$ 4,196	\$ 99,321	\$ 4,070	\$ 193,125
Adquisiciones	10,388	8,102	3,330	11,642	14,788	-	48,250
Bajas	-	-	-	(333)	-	-	(333)
Depreciación del periodo	(10,422)	(3,256)	(2,598)	(2,603)	(3,124)	-	(22,003)
Saldo final (1)	<u>\$ 58,200</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 12,902</u>	<u>\$ 110,985</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 219,039</u>
Al 31 de diciembre de 2016							
Costo	\$ 167,741	\$ 84,018	\$ 40,822	\$ 26,102	\$ 136,209	\$ 4,070	\$ 458,962
Depreciación acumulada	(109,541)	(73,801)	(18,157)	(13,200)	(25,224)	-	(239,923)
Valor final en libros (1)	<u>\$ 58,200</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 12,902</u>	<u>\$ 110,985</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 219,039</u>

(1) Saldos modificados

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 9 - Inversiones en asociada y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y de 2016. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Método de medición</u>
Asociada:			
Paseo Palmas ⁽¹⁾	10%	(i)	Método de participación
Negocio conjunto:			
Fórum Coatzacoalcos ⁽²⁾	50%	(ii)	Método de participación

(1) Grupo GICSA tiene influencia significativa, ya que tiene el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación en Paseo Palmas, además de tener representación en el consejo de administración.

(2) Fórum Coatzacoalcos esta constituido por Inmuebles Carso, S.A.B de C.V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru S. A. de C.V. al 50% y por Cabi Centros Comerciales S. A. de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante; Cabi Centros Comerciales es propiedad de GICSA y Jumbo 20 S.A.P.I de C.V. (Jumbo) con un 50% de participación cada una, por lo tanto la participación en este negocio conjunto para GICSA como para Jumbo será del 25% respectivamente.

- i. Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.
- ii. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.

A continuación, se presenta la información resumida de la asociada Paseo Palmas.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes	\$ 141,933	\$ 135,628
Activos no corrientes	<u>609,268</u>	<u>600,472</u>
Total de activos	<u>\$ 751,201</u>	<u>\$ 736,100</u>
Pasivos corrientes	\$ 177,275	\$ 213,176
Pasivos no corrientes	<u>117,556</u>	<u>63,732</u>
Total de pasivos	<u>294,831</u>	<u>276,908</u>
Activos netos	<u>456,370</u>	<u>459,192</u>
Participación en el capital	<u>\$ 253,236</u>	<u>\$ 253,518</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos	\$ 3,520	\$ 5,649
Pérdida integral del año	<u>(2,821)</u>	<u>(3,854)</u>
Participación en los resultados de asociada	<u>(\$ 282)</u>	<u>(\$ 385)</u>

A continuación se presenta la información financiera condensada del negocio conjunto Fórum Coatzacoalcos F/00096:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 17,391	\$ 17,744
Otros activos corrientes	6,830	1,650
Activos no corrientes	<u>1,367,905</u>	<u>1,792,887</u>
Total de activos	<u>1,392,126</u>	<u>1,812,281</u>
Otros pasivos corrientes	8,298	15,176
Préstamos bancarios	-	127,877
Otros pasivos no corrientes	<u>262,833</u>	<u>388,164</u>
Total de pasivos	<u>271,131</u>	<u>531,217</u>
Activos netos	<u>1,120,995</u>	<u>1,281,064</u>
Participación en el capital	<u>\$ 466,453</u>	<u>\$ 580,820</u>
Ingresos por arrendamiento	\$ 138,404	\$ 138,330
Gastos operativos	(44,034)	(46,980)
Ajuste del valor razonable	(489,370)	60,277
Impuestos a la utilidad	<u>128,640</u>	<u>(43,832)</u>
(Pérdida) utilidad integral del año	<u>(266,360)</u>	<u>107,795</u>
Participación en los resultados del negocio conjunto	<u>(\$ 66,590)</u>	<u>\$ 26,949</u>

Reconciliación de la información financiera presentada al valor en libros sobre la participación en asociada y negocio conjunto:

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 253,903	\$ 531,512	\$ 785,415
Baja de inversión		69,250	69,250
Reembolsos de patrimonio	-	(46,891)	(46,891)
Método de participación	<u>(385)</u>	<u>26,949</u>	<u>26,564</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 253,518</u>	<u>\$ 580,820</u>	<u>\$ 834,338</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Paseo Palmas	Fórum Coatzacoalcos	Total
Incremento en la inversión	\$ -	\$ -	\$ -
Reembolsos de patrimonio	-	(47,777)	(47,777)
Método de participación	<u>(282)</u>	<u>(66,590)</u>	<u>(66,872)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 253,236</u>	<u>\$ 466,453</u>	<u>\$ 719,689</u>

Nota 10 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 2,028,942	\$ 1,672,299
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,585,533	1,829,246
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	1,046,362	1,020,737
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Forum Culiacán)	1,075,025	886,813
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	748,981	923,655
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma Capital)	193,719	128,032
Otras ⁽¹⁾	<u>820,439</u>	<u>733,415</u>
Total	<u>\$ 7,499,001</u>	<u>\$ 7,194,197</u>

⁽¹⁾ Incluye saldos de compañías con participación no controladora que en lo individual se consideren poco significativos.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017 y de 2016

A continuación se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo. Véase Nota 2-2 para las transacciones con la participación no controladora.

31 de diciembre de 2017

<u>Estado de situación financiera</u>	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Inter	Fórum Tlaquepaque	Reforma 250	Lerma	Culliacán	Total
Activos circulantes:							
Activos	\$ 1,900,454	\$ 967,389	\$ 879,024	\$ 676,053	\$ 1,150,756	\$ 1,365,824	\$ 6,939,500
Pasivos	<u>250,409</u>	<u>555,235</u>	<u>193,993</u>	<u>102,917</u>	<u>82,315</u>	<u>119,887</u>	<u>1,304,766</u>
Suma de activos netos circulante	<u>1,650,045</u>	<u>412,154</u>	<u>685,031</u>	<u>573,136</u>	<u>1,068,441</u>	<u>1,245,937</u>	<u>5,634,734</u>
Activos no circulantes:							
Activos	6,878,120	6,113,027	2,727,887	1,999,906	2,701,808	2,858,037	23,278,785
Pasivos	<u>4,469,041</u>	<u>3,348,645</u>	<u>1,323,854</u>	<u>2,088,746</u>	<u>1,772,966</u>	<u>1,971,012</u>	<u>15,004,984</u>
Suma de activos netos no circulante	<u>\$ 2,409,079</u>	<u>\$ 2,764,382</u>	<u>\$ 1,404,033</u>	<u>\$ 88,840</u>	<u>\$ 928,842</u>	<u>\$ 887,025</u>	<u>\$ 8,273,801</u>
Porción no controladora	\$ 2,029,562	\$ 1,588,268	\$ 1,044,532	\$ 193,719	\$ 737,461	\$ 1,066,481	\$ 6,660,023
Porción controladora	<u>2,029,562</u>	<u>1,588,268</u>	<u>1,044,532</u>	<u>290,577</u>	<u>1,229,101</u>	<u>1,066,481</u>	<u>7,248,522</u>
Suma de activos netos	<u>\$ 4,059,124</u>	<u>\$ 3,176,536</u>	<u>\$ 2,089,064</u>	<u>\$ 484,296</u>	<u>\$ 1,966,562</u>	<u>\$ 2,132,962</u>	<u>\$ 13,908,545</u>
<u>Estado de resultados</u>							
Ingresos	\$ 687,341	\$ 410,336	\$ 240,794	\$ 294,640	\$ 238,899	\$ 229,860	\$ 2,101,870
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	944,724	(714,797)	342,162	245,875	147,788	598,424	1,564,177
Impuesto a la utilidad	<u>276,378</u>	<u>(196,619)</u>	<u>101,455</u>	<u>47,120</u>	<u>131,156</u>	<u>229,090</u>	<u>588,579</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 668,346</u>	<u>\$ 518,178</u>	<u>\$ 240,707</u>	<u>\$ 198,755</u>	<u>\$ 16,632</u>	<u>\$ 369,334</u>	<u>\$ 975,598</u>
Porción no controladora *	\$ 334,173	(\$ 259,089)	\$ 120,353	\$ 79,502	\$ 6,237	\$ 184,667	\$ 465,845
Porción controladora	<u>334,173</u>	<u>(259,089)</u>	<u>120,353</u>	<u>119,253</u>	<u>10,395</u>	<u>184,667</u>	<u>509,754</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 668,346</u>	<u>\$ 518,178</u>	<u>\$ 240,706</u>	<u>\$ 198,755</u>	<u>\$ 16,632</u>	<u>\$ 369,334</u>	<u>\$ 975,599</u>

* Al 31 de diciembre de 2017 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$188,959.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

31 de diciembre de 2016

Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Inter	Fórum Tlaquepaque	Reforma 250	Lerma	Culliacán	Total
Activos circulantes:							
Activos	\$ 1,399,164	\$ 628,407	\$ 685,054	\$ 575,442	\$ 707,040	\$ 1,518,000	\$ 5,513,107
Pasivos	<u>212,042</u>	<u>284,515</u>	<u>140,032</u>	<u>189,725</u>	<u>21,693</u>	<u>307,335</u>	<u>1,155,342</u>
Suma de activos netos circulante	<u>1,187,122</u>	<u>343,892</u>	<u>545,022</u>	<u>385,717</u>	<u>685,347</u>	<u>1,210,665</u>	<u>4,357,765</u>
Activos no circulantes:							
Activos	6,433,582	6,117,544	2,803,401	2,056,469	2,641,244	2,387,774	22,440,014
Pasivos	<u>4,276,109</u>	<u>2,802,944</u>	<u>1,306,949</u>	<u>2,122,105</u>	<u>863,510</u>	<u>1,824,813</u>	<u>13,196,430</u>
Suma de activos netos no circulante	<u>\$ 2,157,473</u>	<u>\$ 3,314,600</u>	<u>\$ 1,496,452</u>	<u>(\$ 65,636)</u>	<u>\$ 1,777,734</u>	<u>\$ 562,961</u>	<u>\$ 9,243,584</u>
Porción no controladora	\$ 1,672,298	\$ 1,829,246	\$ 1,020,737	\$ 128,032	\$ 923,655	\$ 886,813	\$ 6,460,781
Porción controladora	<u>1,672,298</u>	<u>1,829,246</u>	<u>1,020,737</u>	<u>192,049</u>	<u>1,539,426</u>	<u>886,813</u>	<u>7,140,569</u>
Suma de activos netos	<u>\$ 3,344,596</u>	<u>\$ 3,658,492</u>	<u>\$ 2,041,474</u>	<u>\$ 320,081</u>	<u>\$ 2,463,081</u>	<u>\$ 1,773,626</u>	<u>\$ 13,601,350</u>
Estado de resultados							
Ingresos	\$ 739,850	\$ 475,970	\$ 213,328	\$ 260,848	\$ 211,905	\$ 214,169	\$ 2,116,070
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	543,683	(301,508)	376,579	(253,582)	197,251	(54,992)	507,431
Impuesto a la utilidad	<u>(168,643)</u>	<u>20,741</u>	<u>(87,237)</u>	<u>80,410</u>	<u>(6,582)</u>	<u>72,607</u>	<u>(88,704)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 375,040</u>	<u>(\$ 280,767)</u>	<u>\$ 289,342</u>	<u>(\$ 173,172)</u>	<u>\$ 190,669</u>	<u>\$ 17,615</u>	<u>\$ 418,727</u>
Porción no controladora *	\$ 187,520	(\$ 140,383)	\$ 144,671	(\$ 69,269)	\$ 71,501	\$ 8,807	\$ 202,847
Porción controladora	<u>187,520</u>	<u>(140,384)</u>	<u>144,671</u>	<u>(103,903)</u>	<u>119,168</u>	<u>8,808</u>	<u>215,880</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 375,040</u>	<u>(\$ 280,767)</u>	<u>\$ 289,342</u>	<u>(\$ 173,172)</u>	<u>\$ 190,669</u>	<u>\$ 17,615</u>	<u>\$ 418,727</u>

* Al 31 de diciembre de 2016 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$228,54

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Estado de flujos de efectivo condensado:

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 441,854	\$ 543,683	\$ 231,994	(\$ 301,508)
Actividades de operación	<u>(300,344)</u>	<u>(953,333)</u>	<u>(89,946)</u>	<u>655,998</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	141,510	(409,650)	142,048	354,490
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(8,718)	(16,249)	(873,054)	(5,329)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(67,319)</u>	<u>453,158</u>	<u>750,466</u>	<u>(333,477)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	65,473	27,259	19,460	15,684
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>120,380</u>	<u>93,121</u>	<u>119,358</u>	<u>103,674</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 185,853</u>	<u>\$ 120,380</u>	<u>\$ 138,818</u>	<u>\$ 119,358</u>
	Fórum Tlaquepaque 31 de diciembre de		Reforma 250 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 128,444	\$ 376,579	\$ 163,914	(\$ 253,582)
Actividades de operación	<u>(349,170)</u>	<u>(440,984)</u>	<u>(107,804)</u>	<u>34,239</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(220,726)	(64,405)	56,110	(219,343)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(1,457)	(2,538)	(23,343)	(8,885)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(9,649)</u>	<u>(9,036)</u>	<u>(67,888)</u>	<u>264,366</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(231,832)	(75,979)	(35,121)	36,138
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>250,323</u>	<u>334,131</u>	<u>79,231</u>	<u>43,093</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 18,491</u>	<u>\$ 258,152</u>	<u>\$ 44,110</u>	<u>\$ 79,231</u>
	Lerma 31 de diciembre de		Culiacán 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	(\$194,890)	\$ 197,251	\$ 77,810	(\$ 54,992)
Actividades de operación	<u>(391,768)</u>	<u>(168,898)</u>	<u>(82,884)</u>	<u>(269,823)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(586,658)	28,353	(5,074)	(324,815)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(298,956)	(13,855)	(2,797)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>892,307</u>	<u>(8,126)</u>	<u>(13,164)</u>	<u>337,617</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	6,693	6,372	(21,035)	12,802
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>25,109</u>	<u>18,737</u>	<u>33,340</u>	<u>20,538</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 31,802</u>	<u>\$ 25,109</u>	<u>\$ 12,305</u>	<u>\$ 33,340</u>

La información anterior representa el monto antes de eliminaciones intercompañías.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
<u>Préstamos y otras cuentas por cobrar</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,646,540	\$ 5,421,406
Efectivo restringido	577,300	333,397
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	891,806	839,489
Partes relacionadas	<u>939,932</u>	<u>612,060</u>
Total de activos	<u>\$ 6,055,578</u>	<u>\$ 7,206,352</u>
<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 608,405	\$ 1,573,628
Préstamos bancarios	15,265,982	12,422,352
Certificados bursátiles	6,885,722	5,885,177
Partes relacionadas	<u>415,553</u>	<u>654,756</u>
Total de pasivos a costo amortizado	\$ 23,175,662	\$ 20,535,913
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>100,659</u>	<u>67,699</u>
Total de pasivos	<u>\$ 23,276,321</u>	<u>\$ 20,603,612</u>

Nota 12 - Préstamos bancarios:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por Dls.128,000 y Dls.78,000 que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.75% y 3.00%, respectivamente (del 3.9961% y 4.2461%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2022, antes Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por Dls.155,824 que devenga intereses a tasa variable del 3.9375% al 4.4375% basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50%, con vencimiento en 2018. Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de Dls.102,085, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (4.1875% a 4.6875%) al 30 de junio de 2017 con vencimiento en 2018. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 4.14% y 1.63% al 31 de diciembre de 2017.	\$ 4,037,366	\$ 5,385,731
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 este último fue contratado el 17 de abril de 2016 y utilizado para el proyecto de Ampliación Paseo Interlomas, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% y 3.00% respectivamente (del 9.3800% y 10.3800%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2021 y 2024 respectivamente. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de .064% y 7.37% al 31 de diciembre de 2017. Durante 2017 no se contrataron créditos.	1,456,618	1,535,044
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$822,682 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00% (10.3800%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2024. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 7.37% al 31 de diciembre de 2017.	825,273	
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75% respectivamente (del 9.8825% y 10.1325%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2022. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.42% al 31 de diciembre de 2017.	1,113,224	-

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	31 de diciembre de	
	2017	2016
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$510 MXN y \$200 MXN obtenidos en 2017 y 2016 respectivamente, con un pasivo por \$704,729 (integrados por \$506,561 y \$198,169 correspondientes a al crédito de 2017 y 2016 respectivamente), que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40% (del 10.7875% y 8.06%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2023 y 2024. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.37% y 10.02% al 31 de diciembre de 2017. Durante 2017 se realizaron seis disposiciones mientras que en 2016 se realizaron 2 disposiciones.	\$ 704,729	\$ 200,000
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.52,000 cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 3.7500% y 2.9423%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2021. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 2.80% al 31 de diciembre de 2017. Al cierre de 2017 el saldo pendiente de pago es de Dls 49,632 y al cierre de 2016 el saldo fue de USD 51,069. Durante 2017 no hubo contratación de nuevos créditos.	975,148	1,058,114
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.50,000, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 3.6308% y 3.0811%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 2.80% al 31 de diciembre de 2017. Al cierre de 2017 el saldo pendiente de pago es de Dls 48,631 y al cierre de 2016 el saldo fue de USD 49,800. Durante 2017 no hubo disposición de nuevos créditos.	952,458	1,029,076
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México, S. A. por \$1,200,000 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.5306% y 7.45%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2021. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.42% al 31 de diciembre de 2017. Al cierre de 2017 el saldo pendiente de pago es de \$1,157,526 y al cierre de 2016 el saldo fue de \$1,197,452. El crédito fue contratado el 15 de octubre de 2016, durante 2017 no hubo disposición de nuevos créditos.	1,157,526	1,197,452
- Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer, S. A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$ 678,540, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 4.20% (del 11.5875%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2026. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 10.96% al 31 de diciembre de 2017.	660,574	-
- Crédito hipotecario contratado el 15 de diciembre de 2015, por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$700,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días a 2.00% (del 9.3825% y 7.11%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.19% al 31 de diciembre de 2017. Durante 2017 no hubo disposición de nuevos créditos. Al cierre del ejercicio hay un saldo insoluto de \$677,644.	677,644	686,074
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.3725% y 6.11%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021. La tasa de interés efectiva promedio sobre los préstamos es de 2.80% al 31 de diciembre de 2017. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.44% al 31 de diciembre de 2017. Al cierre de 2017 no hubo contrataciones.	1,309,693	1,330,861
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$500,000, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.5225%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2022. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.19% al 31 de diciembre de 2017.	499,729	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$ 650,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.20% al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2027. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.94% al 31 de diciembre de 2017.	639,937	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$114,653 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 10.8800%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2024. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.02% al 31 de diciembre de 2017.	112,055	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$75,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 10.8796%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2023. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.89% al 31 de diciembre de 2017.	72,703	-

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$75,000 que devengan intereses a TIIIE a 28 días más 3.50% (del 10.8796%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2023. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.45% al 31 de diciembre de 2017.	<u>71,305</u>	<u>-</u>
	15,265,982	12,422,352
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(315,919)</u>	<u>(482,435)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 14,950,063</u>	<u>\$11,939,917</u>

a. Mediciones de valor razonable utilizando entradas no observables significativas

La siguiente tabla muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminado el 31 de diciembre 2017 y 2016

	Deuda a <u>largo plazo</u>	Certificado <u>bursátil</u>	Instrumentos <u>financieros</u>	Préstamos <u>por pagar</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial al 1 enero 2016	\$ 9,961,775	\$ 2,980,962		\$383,594	\$ 13,326,331
Adquisiciones	4,877,968	2,904,216	\$ 60,664	239,454	8,082,302
Pagos	(2,870,706)				(2,870,706)
Fluctuación cambiaria	350,186				350,186
Intereses pagados	(775,205)	(580,200)		(40,532)	(1,395,937)
Intereses devengados	878,332	580,200			1,458,532
Valuación de instrumentos financieros	<u> </u>	<u> </u>	<u>7,034</u>	<u> </u>	<u>7,034</u>
Saldo final al 31 diciembre 2016	<u>12,422,350</u>	<u>5,885,178</u>	<u>67,698</u>	<u>582,516</u>	<u>18,957,742</u>
Adquisiciones	4,299,614	982,599	29,057		5,311,270
Pagos	(1,491,176)			(187,019)	(1,678,195)
Fluctuación cambiaria	(108,203)				(108,203)
Comisiones		17,946			17,946
Intereses pagados	(775,846)	(250,662)		(25,874)	(1,052,382)
Intereses devengados	919,241	250,662			1,169,903
Valuación de instrumentos financieros	<u> </u>	<u> </u>	<u>3,903</u>	<u> </u>	<u>3,903</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>\$15,265,980</u>	<u>\$ 6,885,723</u>	<u>\$ 100,658</u>	<u>\$369,623</u>	<u>\$ 22,621,984</u>

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 son:

2018	\$ 509,509
2019	1,275,045
2020	9,259,405
2021	<u>3,906,106</u>
Total	<u>\$ 14,950,065</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Las garantías otorgadas por los créditos bancarios consisten en las propiedades de inversión, excepto Fórum Buenavista, y los derechos de rentas presentes y futuras a través de fideicomisos, los montos garantizados se encuentran clasificados por efectivo restringido.

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.

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de \$15,274,217 y \$12,818,948, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

El valor razonable de los créditos a corto plazo es similar al valor en libros a las fechas presentadas.

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos al 31 diciembre de 2017 y 2016:

- Curva LIBOR (Proveedor integral de precios).
- Curva Fras TIIE (Proveedor integral de precios).
- Curva descuento IRS (Proveedor integral de precios).
- Tipo de cambio Dls./Pesos (Banco de México).

La técnica utilizada para la determinación del valor razonable es la de flujos futuros estimados descontados a valor presente.

Las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en los contratos de crédito del Grupo requieren, entre otras, las siguientes:

- Entregar cierta información financiera de forma periódica.
- Entregar aquella información que le sea solicitada por sus acreedores.
- Avisar de cualquier cambio material adverso a la Compañía.
- Mantener ciertos índices de liquidez, apalancamiento y cobertura de intereses.
- Entregar informes de avances de obra.
- No tener reducciones de capital y mantener la misma estructura accionaria.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

Los costos por préstamos bancarios capitalizados por las propiedades de inversión que están en proceso de construcción ascendieron a \$128,796 al 31 de diciembre de 2017. Durante el año 2016 no se tuvieron intereses capitalizados, ya que no se tenían préstamos bancarios atribuibles a los proyectos en desarrollo.

Nota 13 - Certificados bursátiles de largo plazo:

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.

Los saldos de los cuatro certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de posición financiera a su costo amortizado y se muestran a continuación:

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Monto emitido</u>
20 de octubre de 2017 ⁽¹⁾	\$ 1,000,000
24 de octubre de 2016 ⁽²⁾	2,999,999
10 de diciembre de 2015 ⁽³⁾	2,500,000
10 de diciembre de 2015 ⁽⁴⁾	<u>500,000</u>
	<u>\$ 6,999,999</u>

- (1) 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.
- (2) El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 547,153,500 UDIS.
- (3) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal de \$2,500,000 variable a una TIIE + 2.75 con un plazo de vencimiento de 3.5 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.
- (4) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal \$500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo.

Los principales *covenants* financieros de la emisión de los Cebures previamente mencionados, son los siguientes:

1. Razón de cobertura de intereses consolidada. No permitir que, al final de cualquier trimestre, la razón de cobertura de intereses consolidada de la emisora por los 12 meses anteriores que terminen en dicho trimestre, sea menor de 2.00 a 1.00. El término "Razón de cobertura de intereses consolidada" significa, para cualquier periodo, la razón de: i) la Utilidad antes de ingresos (gastos) netos financieros, impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) consolidada para dicho periodo, a ii) gastos financieros brutos consolidados por dicho periodo.

"UAFIDA consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de: i) utilidad de operación, más ii) costos de depreciación, más iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento). "Gastos financieros brutos consolidados" significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

2. Limitaciones en el nivel de endeudamiento. La emisora no podrá ni permitirá, a cualquiera de sus subsidiarias, contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base proforma, la deuda total insoluble de la emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

Estos pasivos se muestran en el estado de posición financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los Cebures colocados en 2017 es de 8.85%, para los colocados en 2016 de 7.59% y por los colocados en 2015 por \$2,500,0000 y \$500,000, es de 8.12% y 9.48%, respectivamente.

El valor razonable de los Cebures al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de \$7,097,609 y \$6,289,529, 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 2017 y 2016 es de \$6,885,722 y \$5,885,177, respectivamente.

Los intereses pagados de los Cebures al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascendieron a \$580,200, y a \$250,662, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidadas, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2017 y 2016 asciende a \$65,145 y \$56,015 respectivamente.

Nota 14 - Rentas recibidas en garantía y premios:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Premios	\$ 69,599	\$ 72,267
Depósitos en garantía	513,390	-
Rentas recibidas en garantía	<u>559,732</u>	<u>374,196</u>
Total	1,142,721	446,463
Menos - porción circulante de premios	<u>(26,945)</u>	<u>(55,596)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 1,115,776</u>	<u>\$ 390,867</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 15 - Partes relacionadas:

15.1 Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas provenientes de operaciones de venta y compra de bienes y servicios:

a. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
<u>Ingresos:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
Diafimex, S. A. de C. V.	\$ 45,882	\$ 33,772
AJ helados, S. A. de C. V.	11,600	9,858
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
Segmail, S. A. de C. V.		6,756
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.		38,207

b. Los principales saldos con partes relacionadas se integran a continuación:

	31 de diciembre de	
<u>Por cobrar:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afiliadas:		
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V.	\$ 430,490	\$ 222,240
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	139,493	92,000
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	53,737	69,725
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V.	26,874	-
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	20,335	-
La Octava Viventa, S. A. P. I de C. V.	15,509	-
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	3,537	3,887
Manuecar, S. A. de C. V.		16,000
Fórum Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V.		24
Accionistas ⁽¹⁾	<u>245,889</u>	<u>204,116</u>
	<u>\$ 939,932</u>	<u>\$ 612,060</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Por pagar:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afiliadas:		
Constructora Atelca ,S. A. de C. V.	\$ 7,418	\$ 7,418
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	-	11,862
Accionista:		
Accionistas ⁽²⁾	369,623	579,030
Jaime Dayan Y Tawil	38,418	52,959
Jaime Dayan Y Tawil Ocean Club ⁽²⁾		3,458
Otros ⁽²⁾	<u>94</u>	<u>29</u>
	<u>\$ 415,553</u>	<u>\$ 654,756</u>

⁽¹⁾ Prestación de servicios administrativos.

⁽²⁾ Préstamos que devengan intereses a una tasa fija del 7% anual exigibles a la vista.

15.2 Conciliación de cuentas por pagar provenientes de préstamos recibidos

A continuación se muestra la conciliación de las cuentas por pagar a partes relacionadas por préstamos recibidos:

Préstamos por pagar:

Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 383,594
Préstamos obtenidos	239,454
Intereses pagados	<u>(40,532)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	582,516
Préstamos pagados	(187,019)
Intereses pagados	<u>(25,874)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 369,623</u>

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es similar a su valor en libros.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

15.3. 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	
	2017	2016
Beneficios a los empleados	<u>\$ 157,493</u>	<u>\$ 138,953</u>

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.

Nota 16 - Capital contable:

i. Al 31 de diciembre de 2017, el capital contable del Grupo, se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

+		
<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
1,650,000	Capital fijo Serie I Clase B	\$ 685,105
<u>-</u>	Capital fijo Serie II Clase B	<u>-</u>
<u>1,650,000</u>		<u>685,105</u>
<u>(116,807)</u>	Capital suscrito no exhibido	<u>(48,500)</u>
<u>1,533,193</u>		<u>\$ 636,605</u>

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2015, se aprobó la propuesta de recursos disponibles para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), en términos de lo previsto en el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores.

Este fondo de recompra de acciones propias entró en operación durante febrero de 2016, bajo las siguientes consignas:

- Promover niveles de bursatilidad adecuados que permitan la negociación activa y dinámica de los títulos del Grupo listados en la Bolsa Mexicana de Valores.
- 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.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- 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	Capital social	Utilidades acumuladas	Importe recompra de acciones
Saldos a febrero de 2016	(29,200)	(\$ 12)	(\$ 397)	(\$ 409)
Movimientos:				
Compras	(14,155,410)	(5,853)	(158,540)	(164,393)
Ventas	<u>4,299,088</u>	<u>1,778</u>	<u>53,317</u>	<u>55,095</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>(9,885,522)</u>	<u>(\$ 4,087)</u>	<u>(\$ 105,620)</u>	<u>(\$ 109,707)</u>
Movimientos:				
Compras	(9,640,227)	(\$ 3,986)	(\$ 104,304)	(\$ 108,290)
Ventas	<u>11,651,255</u>	<u>4,818</u>	<u>135,495</u>	<u>140,313</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>(7,874,494)</u>	<u>(\$ 3,255)</u>	<u>(\$ 74,429)</u>	<u>(\$ 77,684)</u>

ii. 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 2017 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.
- b. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Cuenta de capital de aportación	\$ 11,104,580	\$ 11,103,881
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>1,550,810</u>	<u>867,999</u>
	<u>\$ 12,655,390</u>	<u>\$ 11,971,880</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Las principales subsidiarias que han generado dichos saldos son: Cabi Culiacán, Cabi Lerma, Corpokig y Operadora Perinorte.

Nota 17 - Ingresos por arrendamiento:

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por el Grupo son por periodos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente, dichos contratos de arrendamiento 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:

	<u>2018</u>
Menos de 1 año	\$2,337,734
Mayor de 1 año y menos de 3	2,849,530
Mayor de 3 y menos de 5 años	<u>1,458,416</u>

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 91.1% y 93.6% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 96.1% y 96.5%, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuenta con una ocupación promedio por año del 93% y 85.8%, respectivamente.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 18 - Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 97,732	\$ 179,119
Costo de venta de inmuebles	<u>6,600</u>	<u>76,891</u>
Total costos:	<u>104,332</u>	<u>256,010</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	115,860	98,909
Electricidad	68,851	55,025
Mantenimiento	57,332	51,623
Agua	29,554	26,222
Seguridad	29,510	27,262
Limpieza	16,715	16,974
Pasivo laboral	<u>5,559</u>	<u>3,562</u>
Total gastos por operación de inmuebles	<u>323,381</u>	<u>279,577</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	424,212	382,481
Electricidad	99,511	70,877
Mantenimiento	88,031	82,834
Predial	85,175	79,314
Seguridad	57,433	47,563
Agua	42,311	32,112
Seguros	32,580	29,605
Limpieza	<u>41,627</u>	<u>36,101</u>
Total gastos por operación de inmuebles propios:	<u>870,880</u>	<u>760,887</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	337,254	289,333
Mantenimiento	654	959
Seguridad	941	1,062
Limpieza	<u>1,117</u>	<u>1,223</u>
Total gastos por servicios de administración:	<u>339,966</u>	<u>292,577</u>
Tenencia	-	150
Tramites y licencias	1,640	9,811
Impuestos y derechos	-	277
Multas actualizaciones y recargos	<u>-</u>	<u>771</u>
Total gastos por derechos y contribuciones:	<u>1,640</u>	<u>11,009</u>
Depreciaciones	37,756	22,003
Amortizaciones	<u>82,409</u>	<u>78,518</u>
Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>120,165</u>	<u>100,521</u>
Total de gastos:	<u>1,656,032</u>	<u>1,444,571</u>
Total de costos y gastos	<u>\$ 1,760,364</u>	<u>\$ 1,700,581</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 19 - Ingresos y (costos) financieros:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios	(\$ 859,582)	(\$ 870,975)
Efecto de valuación de instrumentos	(25,644)	(7,357)
Pérdida en cambios	<u>(1,797,721)</u>	<u>(2,895,730)</u>
Gastos financieros	<u>(2,682,947)</u>	<u>(3,774,062)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	197,185	142,456
Efecto de valuación de instrumentos	21,741	68,021
Utilidad en cambios	<u>1,868,661</u>	<u>1,797,700</u>
Ingresos financieros	<u>2,087,587</u>	<u>2,008,177</u>
Gastos financieros netos	<u>(\$ 595,360)</u>	<u>(\$ 1,765,885)</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se capitalizaron intereses por \$708,996 y \$250,662, respectivamente

Nota 20 - Impuesto a la utilidad:

- En 2017, la Compañía y algunas de sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,478,370 las cuales fueron amortizadas con pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y el resto de sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$3,270,124. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.
- La Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) establece que la tasa del ISR aplicable para el ejercicio de 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad gravable.
- La provisión para ISR se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
ISR causado	\$ 206,169	\$ 95,861
ISR diferido	<u>613,217</u>	<u>744,483</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultados integral	<u>\$ 819,386</u>	<u>\$ 840,344</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- iv. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la conciliación entre la tasa causada y tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,051,062	\$ 1,884,876
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	615,319	565,463
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	25,974	14,795
Ajuste anual por inflación	311,637	119,599
Incremento por actualización de propiedades de inversión	(71,797)	(204,067)
Actualización de pérdidas fiscales	(82,944)	371,019
Otros	<u>21,197</u>	<u>(26,465)</u>
ISR	<u>\$ 819,386</u>	<u>\$ 840,344</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>40%</u>	<u>45%</u>

- v. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propiedades de inversión	(\$ 26,715,230)	(\$ 22,942,866)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	267,736	59,600
Pagos anticipados	(637,352)	(72,871)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(40,366)	(37,331)
Pérdidas fiscales	<u>4,866,435</u>	<u>2,778,747</u>
	(22,258,777)	(20,214,721)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Total de impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 6,677,633)</u>	<u>(\$ 6,064,416)</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

vi. El análisis de los impuestos diferidos activos y pasivos esperado recuperar es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido activo:		
Que se recuperará dentro de 12 meses	\$ 25,372	\$ 42,403
Que se recuperará después de 12 meses	<u>167,001</u>	<u>358,603</u>
	<u>192,373</u>	<u>401,006</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Que se reversará dentro de 12 meses	(747,540)	(677,833)
Que se reversará después de 12 meses	<u>(6,122,466)</u>	<u>(5,787,589)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(6,870,006)</u>	<u>(6,465,422)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 6,677,633)</u>	<u>(\$ 6,064,416)</u>

vii. El movimiento neto del ISR diferido (pasivo) y activo durante el año se resume a continuación:

	<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Estimaciones y provisiones</u>	<u>Pagos anticipados</u>	<u>Inmuebles mobiliario y equipo</u>	<u>Pérdidas fiscales</u>	<u>Total</u>
1 de enero de 2016	(\$ 6,412,181)	\$ 19,629	\$ 62,667	\$ 1,969	\$ 1,007,983	(\$ 5,319,933)
Cargado o abonado al estado de resultados ⁽¹⁾	<u>(470,678)</u>	<u>(1,749)</u>	<u>(84,529)</u>	<u>(13,168)</u>	<u>(174,359)</u>	<u>(744,483)</u>
31 de diciembre de 2016	<u>(\$ 6,882,859)</u>	<u>\$ 17,880</u>	<u>(\$ 21,862)</u>	<u>(\$ 11,199)</u>	<u>\$ 833,624</u>	<u>(\$ 6,064,416)</u>
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(1,131,710)</u>	<u>62,441</u>	<u>(169,343)</u>	<u>(911)</u>	<u>626,306</u>	<u>(613,217)</u>
31 de diciembre de 2017	<u>(\$ 8,014,569)</u>	<u>\$ 80,321</u>	<u>(\$ 191,205)</u>	<u>(\$ 12,110)</u>	<u>\$ 1,459,930</u>	<u>(\$ 6,677,633)</u>

⁽¹⁾ Incluye efectos de escisión.

viii. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$4,866,435 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2009	\$ 5	2019
2010	35	2020
2011	85,459	2021
2012	455,149	2022
2013	147,786	2023
2014	132,122	2024
2015	223,614	2025
2016	416,125	2026
2017	<u>3,406,140</u>	2027
Total	<u>\$ 4,866,435</u>	

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- ix. El ISR por pagar a largo plazo proviene de las propiedades de inversión aportadas a Fibra Uno. La materialización de este impuesto se da cuando las propiedades son vendidas a un tercero o cuando se enajenan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Nota 21 - Información por segmentos:

La información por segmentos es reportada con base en la información utilizada por el Comité de Ejecutivos para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

Los ingresos de los segmentos de la Compañía derivan principalmente de las actividades inmobiliarias por la renta de locales comerciales y oficinas corporativas (segmento de centros comerciales y oficinas corporativas), así como del sector mixto (segmento de desarrollos mixtos).

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 cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de tres a cuatro segmentos, esto debido a la separación del segmento de Desarrollos mixtos el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de Oficinas Corporativas. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

El total de ingresos, menos gastos y costos es el indicador de desempeño clave para la Administración de la Compañía, el cual se reporta mensualmente al Comité de Operaciones.

Todos los ingresos de actividades ordinarias, así como los diferentes activos no corrientes del Grupo, se encuentran dentro del país. La Administración no realiza un análisis por ubicación, por lo que no se revela información por segmentos geográficos.

21.1. Definición de segmentos

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.

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 A/A+, ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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 A/A+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.

Servicios

A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. 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.

21.2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2017				
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Activo circulantes					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,096,326	\$ 110,309	\$ 955,413	\$ 2,061,792	\$ 4,223,840
Cuentas por cobrar - Neto	<u>1,271,131</u>	<u>109,783</u>	<u>877,889</u>	<u>1,338,579</u>	<u>3,597,382</u>
Activo circulante	<u>2,367,457</u>	<u>220,092</u>	<u>1,833,302</u>	<u>3,400,371</u>	<u>7,821,222</u>
Propiedades y activos fijos	23,488,785	5,237,492	20,886,648	887,145	50,500,070
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>505,104</u>	<u>73,761</u>		<u>140,824</u>	<u>719,689</u>
Total	<u>\$ 26,361,346</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,040,981</u>
Pasivos y capital contable					
Pasivo	\$ 15,199,148	\$ 856,554	\$ 15,131,184	\$ 964,359	\$ 32,151,245
Capital contable	<u>11,162,198</u>	<u>4,674,791</u>	<u>7,588,766</u>	<u>3,463,981</u>	<u>26,889,736</u>
Pasivos y capital contable	<u>\$ 26,361,346</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,040,981</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	31 de diciembre de 2016				
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,552,398	\$ 167,668	\$ 491,561	\$ 3,543,176	\$ 5,754,803
Cuentas por cobrar - Neto	<u>1,322,865</u>	<u>169,806</u>	<u>1,016,288</u>	<u>1,688,744</u>	<u>4,197,703</u>
Activo circulante	<u>2,875,263</u>	<u>337,474</u>	<u>1,507,849</u>	<u>5,231,920</u>	<u>9,952,506</u>
Propiedades y activos fijos	20,105,061	3,518,970	19,775,045	382,422	43,781,498
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>580,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>253,518</u>	<u>834,338</u>
Total	<u>\$ 23,561,144</u>	<u>\$ 3,856,444</u>	<u>\$ 21,282,894</u>	<u>\$ 5,867,860</u>	<u>\$ 54,568,342</u>
Pasivos y capital contable					
Pasivo	\$ 14,003,257	\$ 987,193	\$ 12,784,217	\$ 809,884	\$ 28,584,551
Capital contable	<u>9,557,887</u>	<u>2,869,251</u>	<u>8,498,677</u>	<u>5,057,976</u>	<u>25,983,791</u>
Pasivos y capital contable	<u>\$ 23,561,144</u>	<u>\$ 3,856,444</u>	<u>\$ 21,282,894</u>	<u>\$ 5,867,860</u>	<u>\$ 54,568,342</u>
	31 de diciembre de 2017				
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,554,045	\$ 234,731	\$ 1,784,591	\$ 690,713	\$ 4,264,080
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>704,324</u>	<u>67,313</u>	<u>761,545</u>	<u>227,182</u>	<u>1,760,364</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	849,721	167,418	1,023,046	463,531	2,503,716
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					245,028
Otros gastos					(35,450)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					(66,872)
Costos financieros - Neto					(595,360)
Impuestos a la utilidad					<u>(819,386)</u>
Utilidad neta consolidada					<u>\$ 1,231,676</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	31 de diciembre de 2016				
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,309,196	\$292,076	\$ 1,681,260	\$ 933,946	\$ 4,216,478
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>518,920</u>	<u>111,579</u>	<u>542,714</u>	<u>527,368</u>	<u>1,700,581</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	790,276	180,497	1,138,546	406,578	2,515,897
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					1,145,690
Otros gastos					(37,387)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					26,564
Costos financieros - Neto					(1,765,885)
Impuestos a la utilidad					<u>(840,344)</u>
Utilidad neta consolidada					<u>\$ 1,044,535</u>

La información revelada en cada segmento se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones realizadas entre las empresas del Grupo. Los resultados y transacciones intersegmentos son eliminados a nivel total, formando parte del consolidado final del Grupo. Esta forma de presentación es la misma utilizada por la Administración en los procesos de revisión periódica sobre el desempeño del Grupo.

Los impuestos e ingresos y costos financieros son manejados a nivel Grupo y no dentro de cada uno de los segmentos reportados. Como resultado de esto, dicha información no se presenta distribuida en cada uno de los segmentos reportados.

21.3. Ingresos intersegmentos y con terceros

A continuación se presentan los montos de los ingresos intersegmentos y los ingresos con terceros.

	Año terminado al 31 de diciembre de 2017		
	<u>Total segmentos</u>	<u>Ingresos Intersegmento</u>	<u>Ingresos con terceros</u>
Centros comerciales	\$ 1,554,045	\$	\$ 1,554,045
Oficinas corporativas	234,731		234,731
Desarrollos mixtos	1,784,591		1,784,591
Servicios	<u>6,245,963</u>	<u>(5,555,250)</u>	<u>690,713</u>
Total	<u>\$ 9,819,330</u>	<u>(\$ 5,555,250)</u>	<u>\$ 4,264,080</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Año terminado al 31 de diciembre de 2016		
	Total segmentos	Ingresos Intersegmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,309,196	\$ -	\$ 1,309,196
Oficinas corporativas	292,076	-	292,076
Desarrollos mixtos	1,681,260	-	1,681,260
Servicios	<u>4,444,598</u>	<u>(3,510,652)</u>	<u>933,946</u>
Total	<u>\$ 7,727,130</u>	<u>(\$ 3,510,652)</u>	<u>\$ 4,216,478</u>

Las operaciones entre segmentos operativos se llevan a cabo a su valor de mercado y las políticas contables con las cuales se prepara la información financiera por segmentos son consistentes a las descritas en la Nota 2.

Nota 22 - 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 terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 576,872	\$ 613,145
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>1,533,193</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.3763</u>	<u>\$ 0.3999</u>

Nota 23 - Contingencias y compromisos:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos cuyo monto ascendió a \$1,205 durante el ejercicio en 2017 (\$1,561,578 durante 2016). Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para lograr la materialización de los acuerdos de compra.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

La Compañía tiene obligaciones contractuales relacionadas con el pago de arrendamiento de terrenos, por las cuales deberá realizar pagos anuales como sigue: durante 2017 un monto de Dls.840, por los 5 años posteriores de Dls.4,200 y a más de 5 años por Dls.12,600.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad. El monto de dichos pasivos asciende a \$220,684 y \$383,353, respectivamente.

Nota 24 - Eventos subsecuentes:

1. El 26 de febrero de 2018, su Consejo de Administración aprobó la participación directa y definitiva de la Emisora, de forma total, en un proyecto con fines residenciales dirigido a un mercado “ultra high end” conocido ahora como “CERO5CIEN” (el “Proyecto”). El Proyecto mantendrá su vocación residencial y será fondeado por anticipos y capital propio exclusivamente. El Consejo de Administración de la Emisora consideró en beneficio de la empresa, y de todos sus accionistas, que la sociedad desarrollara de manera directa e independiente este proyecto, sin distraer su enfoque en sus negocios fundamentales en los segmentos de uso mixto, centros comerciales y de espacios para oficinas corporativas.
2. Con fecha 15 de marzo del 2018 la Compañía concretó acuerdos con un grupo importante de sus inversionistas a nivel proyecto (los “Inversionistas”), respecto de 14 desarrollos inmobiliarios (el “Portafolio Conjunto”) mediante los que:
 - a. Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
 - b. Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán reestructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
 - c. El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
 - d. Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, además de la obtención de las autorizaciones de las autoridades correspondientes.

Nota 25 - Autorización de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 11 de abril de 2018, por Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quien tiene poder legal para autorizarlos.

Ciudad de México, a 24 de abril de 2017

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS
POR EL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Al Consejo de Administración de
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.
Presente**

Estimados señores consejeros:

De conformidad con lo previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), someto a su consideración el presente informe de operaciones y actividades realizadas por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Sociedad (en lo sucesivo, el "Comité"), durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016.

Cabe destacar que los miembros del Comité que desempeñaron sus funciones durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016 fueron designados y/o ratificados mediante resolución de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de fecha 29 de abril de 2016. Como es de su conocimiento, el Comité tiene, entre otras diversas responsabilidades y funciones, la de informar el estado que guardan los mecanismos de control interno de la Sociedad y de sus subsidiarias, siendo el órgano social responsable de conocer sobre sus posibles deficiencias, así como de aquellos aspectos que requieren mejoría, tomando en cuenta para ello las opiniones, informes, comunicados así como los dictámenes de auditoría emitidos por los auditores externos independientes de la Sociedad.

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016, el Comité sesionó en 5 ocasiones. En las Sesiones del Comité siempre estuvieron presentes la mayoría de los miembros que lo integran, asistidos por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, y se elaboraron las actas correspondientes que contienen las resoluciones válidamente adoptadas, las cuales han sido debidamente transcritas en el libro correspondiente. Asimismo, en las sesiones del Comité participaron los representantes de PricewaterhouseCoopers, S.C., auditores externos independientes de la Sociedad así como los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias.

La administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de elaborar y emitir los estados financieros con base en las normas internacionales de información financiera (*International Financing Reporting Standards*, en lo sucesivo y por sus siglas en inglés, los "IFRS"), preparar en tiempo y forma la información financiera y demás información a ser divulgada en los diversos mercados de valores en los que actualmente participa la Sociedad e implantar los mecanismos de control interno que correspondan. Por su parte, el Comité ha revisado, a nombre del Consejo de Administración, los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2016. La revisión antes mencionada incluyó, entre otros aspectos relevantes, el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE AUDITORÍA

Durante el ejercicio social 2016, el Comité realizó, entre otras, las siguientes actividades en materia de Auditoría:

1. Revisó el estado que guardan los mecanismos de control interno y de auditoría integral de la Sociedad y sus subsidiarias, considerando la relevancia de éstas últimas en la situación general de la primera, para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos independientes así como con diversos miembros de la administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias y/o desviaciones materiales que reportar en adición a aquellas respecto a las cuales, en su caso, se tomaron las medidas correspondientes y se informó al Consejo de Administración y/o al mercado, según correspondió;
2. Implementó las medidas preventivas y correctivas que se consideraron apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación, control interno, auditoría interna y registro contable de la Sociedad y sus subsidiarias;
3. Evaluó la labor realizada por los auditores externos independientes de la Sociedad y concluyó que fue satisfactoria. De igual forma, analizó el dictamen y los informes que los auditores externos realizaron. En adición a lo anterior, entrevistamos a los auditores externos independientes de la Sociedad con la finalidad de verificar que cumplieran con los requisitos de independencia y de rotación de personal y se recibió de dichos auditores la confirmación relativa a su independencia;
4. Revisó los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, el informe de los auditores externos independientes, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos independientes, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros y su conformidad con los IFRS, recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que éstos sean presentados para su aprobación a la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad que se convoque para tal efecto;
5. Sostuvo reuniones con la administración de la Sociedad para dar seguimiento a las observaciones formuladas con respecto a la contabilidad y controles internos de la Sociedad y sus subsidiarias, así como en relación con los mecanismos de control de riesgos a los que se encuentra sujeta la Sociedad;
6. Dio seguimiento a las resoluciones adoptadas en las asambleas generales de accionistas de la Sociedad así como en las sesiones del Consejo de Administración;
7. Revisó, analizó y aprobó las principales políticas contables seguidas por la Sociedad para la elaboración de su información financiera, haciendo constar que en el ejercicio social 2016, las políticas contables de la Sociedad se ajustaron en concordancia a los IFRS;

8. Revisó y analizó determinadas operaciones con personas relacionadas, mismas que se describen en las notas a los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2016 y recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad la aprobación de aquellas que se consideraron apropiadas;
9. Formuló recomendaciones al Consejo de Administración sobre las bases para la elaboración y difusión de la información financiera de la Sociedad, así como los lineamientos generales en materia de control interno;
10. Revisó conjuntamente con los auditores externos independientes de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría integrada de la Sociedad, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se efectuaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera fuera útil, oportuna y confiable;
11. Mantuvo comunicación periódica con los auditores internos y externos de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones, promoviendo activamente la coordinación entre las labores de los auditores externos independientes y la administración de la Sociedad;
12. Revisó, analizó y tomó nota de los reportes periódicos sobre los resultados del plan de auditoría integrada correspondiente al ejercicio social 2016, rendidos por los auditores externos independientes de la Sociedad;
13. Atendió y desahogó diversas solicitudes de aprobación de honorarios sobre asesorías fiscales que le fueron presentadas por la dirección de administración y finanzas de la Sociedad;
14. Valoró, revisó y autorizó diversas propuestas de honorarios correspondientes a servicios complementarios y/o diferentes a los de auditoría sometidas a nuestra consideración por los auditores externos independientes de la Sociedad y asegurándose que el monto de dichos servicios no constituyera un impedimento a su independencia. De igual forma, se revisaron los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad;
15. Revisó y analizó el informe del Consejo de Administración respecto de la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de la documentación legal de la Sociedad;
16. Revisó las principales premisas e indicadores del presupuesto anual de la Sociedad.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Durante el ejercicio social 2016, el Comité realizó, entre otras, las siguientes actividades en materia de Prácticas Societarias:

1. Analizó y evaluó las operaciones en que la Sociedad pudo haber tenido conflicto de interés;

2. Realizó las observaciones que consideró convenientes respecto del desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias;
3. Revisó la remuneración integral del director general; y
4. Aprobó las dispensas otorgadas por el Consejo de Administración para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando aprovechase oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros;

Se rinde el presente informe con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos en la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales, haciendo notar que para su elaboración, se escuchó la opinión de los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente,



Lic. Rafael Robles Miaja
Presidente del Comité de Auditoría
y de Prácticas Societarias
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.