Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Acciones,Deuda LP
Emisora extranjera:	No
	Sin aval
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	
Mencionar dependencia parcial o total:	No

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

PASEO DE LOS TAMARINDOS 90 TORRE I PISO 23, BOSQUES DE LAS LOMAS, CP: 05120, CDMX, MÉXICO.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	I
Serie	B
Tipo	Acciones
Número de acciones	1,500,123,094
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Clave de pizarra de mercado origen	GICSA B
Tipo de operación	
Observaciones	

Clave de cotización:

GICSA

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

al 2024-12-31

Características de los títulos de deuda [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie2	serie3	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
Serie de deuda	GICSA 17	GICSA 19	GICSA 15
Fecha de emisión	2017-10-20	2019-03-28	2015-12-10
Fecha de vencimiento	2028-12-08	2027-03-24	2027-12-01
Plazo de la emisión	11	8	12
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Tasa fija 9% anual a partir del 18 de agosto 2023	Tasa fija 8% anual a partir del 10 de agosto 2023	Tasa fija 9% anual a partir del 30 de mayo 2024
Periodicidad en el pago de intereses	Cada 28 dias	Cada 28 dias	Cada 182 dias
Lugar y forma de pago de intereses y principal	Las oficinas del INDEVAL,	Las oficinas del INDEVAL,	Las oficinas del INDEVAL,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	serie2	serie3	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
	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.	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.	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.
Subordinación de los títulos, en su caso	N/A	N/A	N/A
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	Un solo pago a la fecha de vencimiento. 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.	Un solo pago a la fecha de vencimiento. 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.	Un solo pago a la fecha de vencimiento. 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.
Garantía, en su caso	Fideicomiso de Garantía al que se afectaron los flujos presentes y futuros derivados de un proyecto inmobiliario. Contrato de prenda sin transmisión de posesión sobre las participaciones de GICSA en sociedades o fideicomisos propietarios de los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún) y La Isla Acapulco.	Contrato de prenda sin transmisión de posesión sobre las participaciones de GICSA en sociedades o fideicomisos propietarios de los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún) y La Isla Acapulco.	Contrato de prenda sin transmisión de posesión sobre las participaciones de GICSA en sociedades o fideicomisos propietarios de los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún) y La Isla Acapulco
Fiduciario, en su caso	-	-	-
Calificación de valores [Sinopsis]			
Otro [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Nombre			
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación	HR AA-	HR AA-	HR AA-
Significado de la calificación	Estable	Estable	Estable
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]			
Calificación	AA-/M	AA-/M	
Significado de la calificación	Estable	Estable	
Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación	mxA	mxA	mxA
Significado de la calificación	Estable	Estable	Estable
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]			

Serie [Eje]	serie2	serie3	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Representante común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CI Banco, S.A. Institución de banca múltiple.
Depositario	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Indeval 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.	En el suplemento de cada una de las emisiones aquí referidas se describe el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles.	En el suplemento de cada una de las emisiones aquí referidas se describe el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles.
Observaciones			

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

Los accionistas principales que tienen el control de la Emisora deben mantenerlo. La Emisora debe de tener, directa o indirectamente, el control operativo, financiero o administrativo de cualquiera de sus subsidiarias (excepto en el caso de fusión entre subsidiarias).

Asimismo, la Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV, las disposiciones aplicables y en el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:

La Emisora se obliga a no vender, enajenar o de cualquier otra manera transmitir a terceros, en una o en varias series de operaciones relacionadas, activos de su propiedad fuera del curso ordinario de sus negocios, entendiéndose, de manera enunciativa y no limitativa, que son parte del curso ordinario de su negocio, (i) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se realicen entre afiliadas de la Emisora, (ii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que realice la Emisora en el contexto de cualquier financiamiento estructurado (incluyendo bursatilizaciones públicas o privadas), y (iii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos realizadas a fideicomisos de administración, de garantía u otros. Las restricciones establecidas en la oración anterior no aplicarán respecto de (A) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que representen un monto total igual o menor al 10% (diez por ciento) de los activos totales consolidados de la Emisora, (B) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que no resulten en un Caso de Vencimiento Anticipado (C) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se lleven a cabo para dar cumplimiento a compromisos contractuales contraídos con anterioridad a la fecha de la Emisión, y (D) ventas, enajenaciones o transmisiones que, junto con otras ventas, enajenaciones o transmisiones realizadas fuera del curso ordinario de sus negocios, en un mismo ejercicio, no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:

La Emisora se obliga a no vender, enajenar o de cualquier otra manera transmitir a terceros, en una o en varias series de operaciones relacionadas, activos de su propiedad fuera del curso ordinario de sus negocios, entendiéndose, de manera enunciativa y no limitativa, que son parte del curso ordinario de su negocio, (i) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se realicen entre afiliadas de la Emisora, (ii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que realice la Emisora en el contexto de cualquier financiamiento estructurado (incluyendo bursatilizaciones públicas o privadas), y (iii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos realizadas a fideicomisos de administración, de garantía u otros. Las restricciones establecidas en la oración anterior no aplicarán respecto de (A) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que representen un monto total igual o menor al 10% (diez por ciento) de los activos totales consolidados de la Emisora, (B) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que no resulten en un Caso de Vencimiento Anticipado (C) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se lleven a cabo para dar cumplimiento a compromisos contractuales contraídos con anterioridad a la fecha de la Emisión, y (D) ventas, enajenaciones o transmisiones que, junto con otras ventas, enajenaciones o transmisiones realizadas fuera del curso ordinario de sus negocios, en un mismo ejercicio, no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora.

indice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-N] Portada reporte anual 2

[413000-N] Información general 9

Glosario de términos y definiciones: 9

Resumen ejecutivo: 12

Factores de riesgo: 15

Otros Valores: 42

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 45

Destino de los fondos, en su caso: 46

Documentos de carácter público: 46

[417000-N] La emisora 48

Historia y desarrollo de la emisora: 48

Descripción del negocio: 55

Actividad Principal: 57

Canales de distribución: 69

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 69

Principales clientes: 70

Legislación aplicable y situación tributaria: 71

Recursos humanos: 73

Desempeño ambiental: 74

Información de mercado: 76

Estructura corporativa: 81

Descripción de los principales activos: 83

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 83

Acciones representativas del capital social: 83

Dividendos: 84

[424000-N] Información financiera 85

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: 90

Informe de créditos relevantes: 90

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 96

Resultados de la operación: 96

Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 102

Control Interno: 103

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 104

[427000-N] Administración 106

Auditores externos de la administración: 106

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 106

Administradores y accionistas: 107

Estatutos sociales y otros convenios: 120

[429000-N] Mercado de capitales 134

Estructura accionaria: 134

Comportamiento de la acción en el mercado de valores: 134

[431000-N] Personas responsables 137

[432000-N] Anexos 163

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Glosario de términos y definiciones

Término	Definición
Ancla	Las tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, centros de entretenimiento, cadenas nacionales o internacionales de comercio detallista que ocupan locales comerciales con superficies 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 (“Compound Annual Growth Rate” por sus siglas en ingles).
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.
EBITDA	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). 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 Consolidados Auditados	Nuestros estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros consolidados auditados comprenden los estados de situación financiera, los estados financieros de resultados integrales, estados consolidados de variaciones en el capital contable y estados consolidados de flujos de efectivo, conjuntamente con las notas correspondientes a los mismos.
IFRS, NIIF	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.
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	Relación Préstamo Valor (“LTV” por sus siglas en inglés). 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	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. 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. El cálculo se realiza partiendo del EBITDA a este se le resta el efecto neto de las empresas de servicio.
NOI Proporcional	El NOI Proporcional a nuestra participación directa e indirecta en nuestras Propiedades. 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).
Pesos, Ps. o $	Moneda de curso legal en México.
PIB	Producto interno bruto.
Propiedades en operación	Consistentes en doce 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 quince 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 2024. En general consideramos una propiedad "estabilizada" cuando sustancialmente toda la superficie rentable es objeto de un contrato de arrendamiento.
Proyectos en Desarrollo	Los dos 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.
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.

Resumen ejecutivo:

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 Consolidados Auditados 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

GICSA es una empresa dedicada al desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales y oficinas corporativas que son reconocidos por sus 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 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.

Nuestro modelo de negocio integrado nos provee una perspectiva general de la industria, que, a su vez, nos permite mantenernos continuamente al frente de la creación de valor en el sector y nos brinda la capacidad 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 de los inversionistas. De esta forma, todas nuestras actividades económicas están bajo una misma estructura corporativa.

Tenemos una larga y exitosa trayectoria. Nuestros socios fundadores comenzaron operaciones en 1989 y desde entonces hemos desarrollado 77 proyectos inmobiliarios con un total de aproximadamente 3.3 millones de m^2 de ABR, y hemos vendido aproximadamente 2.4 millones de m^2. Además, hemos recibido premios y distinciones a nivel nacional e internacional.

Somos una empresa con un portafolio diversificado con propiedades de clase premier, enfocados en centros comerciales, oficinas corporativas y propiedades de uso mixto, con presencia en zonas estratégicas de la República Mexicana.

Contamos con una amplia base de arrendatarios que operan en distintas industrias; 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 a activos en la forma de pagos de renta mensuales.

Nuestro objetivo es la creación de valor sostenido de largo plazo mediante la generación de flujos, 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, la 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.

Prestamos servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de 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.

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, generando ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y 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 18 propiedades en operación con 999,444 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%. De estos proyectos, 12 son centros comerciales, 5 son propiedades de usos mixtos (los cuales incluyen 5 centros comerciales, 5 oficinas corporativas y 1 hotel) y 1 edificio de oficinas corporativas. Nuestras Propiedades están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Riviera Maya, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos.

2. **Portafolio en desarrollo y proyectos por desarrollar**

Los proyectos en desarrollo consolidan las bases para el crecimiento de la Compañía.

3. **Empresas de servicio**

Las 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%.

Para mayor *información ver sección: "Actividad principal" del presente reporte anual.*

Información financiera seleccionada

Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024.

Estados Consolidados de Situación Financiera	**Al 31 de diciembre de**		
(Cifras en Ps. millones)	**2022**	**2023**	**2024**
Efectivo y equivalentes de efectivo	713	393	401
Efectivo restringido	759	668	490
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	728	701	924
Inventario inmobiliario	3,633	4,073	614
Propiedades de inversión	59,832	63,767	66,850
Total del activo	**74,952**	**77,845**	**77,256**
Porción circulante de préstamos bancarios	595	782	1,122
Préstamos bancarios a largo plazo	17,974	16,338	20,162
Certificados bursátiles	9,929	10,461	3,446
Total pasivo	**44,158**	**44,865**	**43,014**
Total capital contable	**30,794**	**32,980**	**34,242**
LTV	**38%**	**35%**	**32%**

Estados Consolidados de Resultados Integrales	**Al 31 de diciembre de**		
(Cifras en Ps. millones)	**2022**	**2023**	**2024**
Ingresos por arrendamiento y premios	2,945	3,341	3,657
Ingresos por mantenimiento y publicidad	565	615	657
Ingresos totales	**4,910**	**5,051**	**6,473**
Total costos	**(910)**	**(639)**	**(615)**

Total de gastos	**(1,769)**	**(1,686)**	**(2,127)**
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	**2,230**	**2,726**	**3,731**
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	695	2,368	1,617
Utilidad de operación	**2,974**	**5,140**	**5,405**
Costos financieros – Neto	**(2,147)**	**(1,918)**	**(4,073)**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**827**	**3,222**	**1,332**
Impuestos a la utilidad	(245)	(1,124)	(357)
Utilidad neta e integral consolidada	**582**	**2,098**	**975**

Conciliación NOI -EBITDA	**Al 31 de diciembre de**		
(Cifras en Ps. millones)	**2022**	**2023**	**2024**
Ingreso neto operativo (NOI)	3,066	3,416	3,800
NOI Proporcional	2,551	2,840	3,169
EBITDA	2,789	3,006	3,514
EBITDA Proporcional	2,273	2,429	2,883

*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 3g y 11 de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.

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 2024 alcanzó Ps. 3,450 millones de pesos, lo que representa 1,500,123,094 acciones en circulación.

Comportamiento de la Acción 2024	
Precio Máximo	$ 2.50
Precio Mínimo	$ 1.96
Precio de Cierre	$ 2.30

Factores de riesgo:

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 riegos 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 afecten a la industria en la que opera la Compañía, las zonas geográficas en los 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 e 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 2024, nuestra deuda total (incluyendo efectos contables) por créditos ascendía a Ps. 24,730 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 más 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 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 incurridas en moneda extranjera). Al 31 de diciembre de 2024, no contaba con coberturas destinadas 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 más 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 desfasamiento 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.
Nuestra deuda total consolidada al 31 de diciembre de 2024 consistía en gran parte 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 tuviéramos 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 36% de nuestra deuda total consolidada al 31 de diciembre de 2024 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 consumar 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 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 necesitáremos 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 venderlas 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, cortos de energía, actividad volcánica, entre otros), 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.

Por ejemplo, el huracán Otis impactó la costa de Acapulco en octubre del 2023, afectando nuestro centro comercial “La Isla Acapulco”. *Para mayor información ver la sección: “Historia y desarrollo de la Emisora - Acontecimientos recientes” del presente informe anual.* 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. 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.

Además, los desastres naturales, las caídas en los índices de turismo, los incrementos en los actos delictivos o los brotes de una pandemia, como ocurrió 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.

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.

La pandemia causada por el COVID-19 tuvo y podría seguir teniendo un efecto material adverso en nuestro negocio.
En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (2019-nCov, llamada “COVID-19”) se esparció alrededor del mundo. Desde 2020 experimentamos una reducción significativa en el cobro de las rentas, lo que ha afectado negativamente a nuestros flujos de efectivo. Además, diversos arrendatarios de las propiedades, incluidos los

principales arrendatarios, se acercaron a nosotros para pedir descuentos, dispensas y períodos de gracia con respecto a sus obligaciones de pago de rentas. Las conversaciones con nuestros arrendatarios permanecieron durante la pandemia y podrían resultar en más diferimientos de rentas o disminuciones, modificaciones o terminación de los contratos de arrendamiento. Además, las rentas adeudadas por algunos de nuestros arrendatarios podrían derivar en litigios y controversias, cuyo resultado puede afectar nuestra capacidad para cobrar en su totalidad los créditos a nuestro favor.

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.

Cualquier cierre de nuestras propiedades, ya sea por medidas gubernamentales o cualquier otra circunstancia, 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. 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 tendencia de contagios por la cepa COVID-19 continua a la baja a lo largo del mundo, incluyendo a México. Sin embargo, aún se reportan casos en algunos países, no podemos predecir el efecto completo de la pandemia en nuestro negocio o en la economía mexicana. 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.

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, esto se debe a la celebración del Día de las Madres, Día del Padre, el "Buen Fin" (un fin de semana a finales de noviembre en el 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, las principales materias primas 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 voto 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 representaron el 1.11% de nuestros ingresos totales al cierre del 2024. 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.

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 Consolidados Auditados.

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 pudiéremos 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

más de 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 18 de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados y "Operaciones con personas relacionadas y conflicto de interés",* del presente 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 insoluta 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.

Los mercados financieros han sufrido crisis de tiempo en tiempo. Por ejemplo, en el 2008 y el 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes que redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento y, 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 o modificaciones a los existentes pudiera causar un efecto negativo en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

La adopción de nuevos pronunciamientos contables o modificaciones a los existentes puede tener un efecto significativo en nuestros resultados y puede tener un impacto material sobre la manera en que registramos e informamos nuestra condición financiera y resultados. En algunos casos, podríamos ser requeridos a aplicar un estándar nuevo o revisado en forma retroactiva, lo cual resultaría en la reformulación del resultado financiero del periodo anterior. Los efectos de nuevas normas y modificaciones recientes se presentan en la nota 3x de los Estados Financieros Consolidados Auditados 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 2024, 87% de los ingresos en nuestras propiedades en operación provinieron de ingresos por rentas, 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 o solicitarán una disminución, 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 2024, nuestros diez principales arrendatarios en términos de Renta fija facturada durante el año, fue aproximadamente el 15%. 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.

Al 31 de diciembre de 2024, las Propiedades en operación reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 88% y el perfil de vencimientos de los Contratos de Arrendamiento de las Propiedades en operación señala que en 2025, aproximadamente vencerán contratos equivalentes al 17% del ABR ocupado. 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 seguros 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 remplazar 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 estuvieren 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.
Durante el 2024, aproximadamente el 19% de nuestros ingresos totales en las propiedades en operación estaban denominados en Dólares. No tenemos la capacidad de exigir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos 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, aun 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 estos. 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 período 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. Cuanto 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.

Prevemos 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y de otras regulaciones similares, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades 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 negocio, 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 negocio puede incluir 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 (68 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 Auditados, 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, derivan de los Estados Financieros Consolidados Auditados. 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 Consolidados Auditados, 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 2024, aproximadamente 72% 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, 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 favorable 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 pude 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, con crecimientos de doble digito en la mayor parte de su historia. Esta situación tuvo mejoras en algunos años hasta el 2020, ya que, a partir de ese año la inflación incrementó de 2.8% en 2019 hasta 7.8% en 2022, y aunque tuvo mejoras, continuo con niveles altos en los años subsecuentes, siendo de 4.7% y 4.2% para los años 2023 y 2024, respectivamente. 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.

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 fueron aproximadamente de 10.1%, 11.3% al cierre del 2022, 2023 y 2024, respectivamente. Lo anterior como resultado de la desaceleración económica en México y la convergencia con la inflación. Desde junio del 2021, el Banco de México ha incrementado paulatinamente la tasa de interés de referencia, en un esfuerzo por detener la inflación, incrementándola de 5.5% al cierre del 2021 a 10.0% al cierre del 2024. El Banco de México podría continuar aumentando su tasa de interés de referencia según 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

Derivado de las consecuencias adversas causadas por pandemias, desastres naturales y otros factores, podemos vernos en la necesidad de solicitar dispensas o modificaciones de nuestras obligaciones financieras para evitar incumplimientos.

El impacto de pandemias, desastres naturales y otros factores en nuestras operaciones y resultados financieros, así como los de nuestros arrendatarios, dependerá de acontecimientos futuros, tales como su duración, severidad y alcance y las acciones en respuesta. Estos eventos nos pueden obligar a 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 años recientes, el Peso ha mostrado diversas variaciones 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 depreciado frente al Dólar en años recientes, a raíz del debilitamiento del dólar derivado de las políticas monetarias restrictivas de la Reserva Federal de EE.UU., la inestabilidad actual en la economía global, y podría ser sujeto de fluctuaciones significativas en el futuro. Desde el 31 de diciembre de 2023 al 31 de diciembre de 2024, el valor del Peso Mexicano frente al Dólar de los Estados Unidos de América basado en las publicaciones del Banco de México ha incrementado aproximadamente 20%. Éste y futuras apreciaciones o devaluaciones del Peso podrían influir en 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, sufrieron y continúan, 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. Desde el 2020, profesionales del mercado estimaron un debilitamiento acentuado en el producto interno bruto de México esperado para 2021 y con ello recortaron la calificación crediticia de la deuda soberana de México. Las revisiones fueron las siguientes: i) en diciembre del 2024, S&P ratificó las calificaciones en moneda extranjera y local en BBB y BBB+, respectivamente, ambas con perspectiva estable y las cuales mantienen desde marzo del 2020; y por su lado, ii) en noviembre del 2024, Moody’s reafirmó la calificación en moneda extranjera en Baa2, ajustando la perspectiva a negativa, calificación que se mantiene desde julio 2022 y en abril 2020 las redujo a Baa1 con perspectiva negativa.

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.

Otros Valores:

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

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.

VALORES EMITIDOS 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, un fideicomiso creado por GICSA y sus afiliadas.

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 Dublín*).

Los instrumentos antes mencionados, forman parte de un financiamiento que incluyó 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.

A continuación, se describen las características de los valores emitidos en el extranjero:

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
Monto actual de principal:	Ps. $6,840,000,000	USD. $95,000,000	Ps. $570,000,000	Ps. $1,633,764,338

Fecha de emisión:	20 de diciembre de 2019	31 de enero de 2020
Fecha de vencimiento:	Diciembre de 2034	Mayo de 2027

VALORES EMITIDOS EN EL EXTRANJERO				
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**
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 2023			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 (*Irish Stock Exchange*)			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			

Certificados bursátiles GICSA 16	
Clave de Pizarra:	**GICSA 16U**
Monto Emitido:	547,153,500 UDIs
Saldo insoluto al 31 de Diciembre 2024:	4,430,057,680.48
Fecha de Emisión:	24 de octubre de 2016
Plazo:	5,105 días.
Fecha de Vencimiento:	16 de octubre de 2030. Se prorrogará la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles hasta la fecha en que se pague la totalidad del monto adeudado.

Tasa de Interés:	CETES a plazo de 28 días.
Periodicidad en el Pago de Intereses:	91 días. Intereses no pagados se capitalizan.
Lugar y forma de pago de intereses y principal:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora. Para mayor información ver el suplemento correspondiente a cada emisión.
Fideicomiso responsable de las obligaciones:	Fideicomiso número F/3766 Fiduciario Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Patrimonio del Fideicomiso:	Recurso las 38 unidades condominales disponibles para comercialización del icónico proyecto residencial CERO5CIEN
Régimen Fiscal:	En el suplemento de cada una de las emisiones aquí referidas se describe el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles.
Representante Común:	Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Amortización y amortización anticipada, en su caso:	El Fideicomiso podrá amortizar anticipadamente los Certificados en caso de que existan recursos suficientes para hacerlo.

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, entre los que se incluyen informes trimestrales y anuales.

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 y durante los últimos tres ejercicios sociales, 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.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

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

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, no se adoptó, en las asambleas generales ordinarias o extraordinarias de accionistas celebradas en dicho periodo, acuerdo alguno que implicara un cambio significativo a los derechos de los valores emitidos por nosotros.

El 16 de diciembre del 2024, mediante un evento relevante, se actualizó la información respecto a los acuerdos de asambleas de tenedores de los certificados bursátiles “GICSA 18U” y “GICSA 16U” del 7 de octubre de 2024. En el cual, se indicó que, al haberse asegurado la obtención de los recursos necesarios, se amortizarían anticipadamente en su totalidad los 3'250,000 títulos en circulación de los certificados bursátiles "GICSA 18U"; y se harían efectivos los

acuerdos relacionados a los certificados bursátiles “GICSA 16U”. Consecuentemente, se liberará a GICSA de sus obligaciones de pago derivados de los certificados bursátiles “GICSA 16U”, y GICSA entregará como única fuente de pago sin recurso las 38 unidades condominales disponibles para comercialización del icónico proyecto residencial CERO5CIEN según las mismas han sido identificadas en los materiales divulgados y aprobados. Los tenedores tendrán un riesgo aislado frente a GICSA, en la que no participan otros acreedores financieros y el repago de los certificados bursátiles estará ligado a la propiedad de dichas unidades de CERO5CIEN restantes y los recursos obtenidos por las ventas de las mismas. Si bien GICSA no puede asegura el retorno por la venta de dichas unidades condominales, ésta se ha comprometido contractualmente a su comercialización, y aportar su experiencia y enfocar sus esfuerzos, para concluir el proyecto. Además, se modifica la tasa, a ser capitalizada, y plazo de los certificados; y los montos adeudados al amparo de su título se dividirán en dos porciones, una preferente y una subordinada. Al ser efectivos los acuerdos relacionados a los certificados bursátiles aquí mencionados, GICSA reducirá su pasivo en aproximadamente 4 mil millones de pesos y desinvertirá su propiedad en el proyecto CERO5CIEN. El 18 de diciembre se concretaron los actos descritos en el evento relevante del 16 de diciembre del 2024. *Para mayor información ver la sección: Acontecimientos recientes, del presente informe anual y consultar los eventos relevantes publicados por la emisora.*

Durante febrero y marzo de 2022, se llevó a cabo una reestructura de nuestros certificados bursátiles con claves de pizarra GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19, mediante la cual se modificaron diversos términos y condiciones de dichos certificados, incluyendo tasa, plazo, y ciertas obligaciones; así como el otorgamiento de garantías para el caso de algunas emisiones. Respecto de las garantías otorgadas a los certificados GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, la prenda sobre las participaciones de GICSA en Cabi Aguascalientes fue terminada conforme a lo previsto en los documentos de dichas emisiones, derivado de la venta de Explanada Aguascalientes consumada en el primer trimestre de 2023 y los recursos obtenidos se destinaron a amortizaciones parciales de dichos certificados.

Destino de los fondos, en su caso:

N/A

Documentos de carácter público:

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 al área de Relación con Inversionistas, en el teléfono +52 (55) 5148 0400 o correo electrónico inversionistas@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 https://www.gicsa.com.mx/.

Este reporte anual de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. para el ejercicio de 2024 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

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. La duración de la Compañía es indefinida. El domicilio de la Compañía es: Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1 Piso 23, Col. Bosques de las Lomas C.P. 05120, Ciudad de México, México, con teléfono +52 (55) 5148 0400.

Tenemos una larga y exitosa trayectoria. Nuestros socios fundadores comenzaron operaciones en 1989 y desde entonces hemos desarrollado y operado históricamente 76 proyectos inmobiliarios con un total de aproximadamente 3.3 millones de m^2 de ABR, y hemos vendido aproximadamente 2.4 millones de m^2.

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 m^2 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 m^2 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. *Reestructuración del portafolio.*
Fue durante este año en el que la Administración decidió reestructurar el Portafolio de la Compañía, con el fin de reorganizar propiedades, mediante la integración y desinversión 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 la empresa, de las cuales 4 son portadoras del concepto desarrollado por la Compañía, *Malltertainment* y con ello, inicio operaciones nuestra subsidiaria Cabi Entretenimiento, S.A.P.I. de C.V., misma que está destinada a la gestión, operación y mantenimiento de nuestro negocio de entretenimiento.

En 2020-2021. *COVID-19.*
El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la nueva cepa de coronavirus, o COVID-19, como una pandemia mundial y recomendó medidas de contención y mitigación en todo el mundo. Lo que ocasiono un impacto negativo significativo en las condiciones económicas y de mercado en todo el mundo, incluyendo el sector inmobiliario. Con el fin de garantizar la continuidad de negocio se tomaron las siguientes medidas durante el 2020 y 2021: i) iniciamos el programa de apoyos Covid-19 para nuestros inquilinos, ii) cancelamos el crédito puente (Interim Loan) que tenía un monto de Ps. 2,750 millones y iii) se realizaron negociaciones con tenedores de certificados bursátiles. A pesar del impacto del Covid-19 en nuestra compañía, inauguramos Explanada Culiacán en el 2020.

En 2022 - 2023.
Nuestros esfuerzos se concentraron en resarcir los efectos y consecuencias generadas por la pandemia en nuestra industria, así como en hacer frente a los vencimientos de créditos corporativos y reducir los niveles de deuda y con ello, mejorar la posición financiera de la Compañía. Como resultado de estos esfuerzos: i) reestructuramos nuestras cinco emisiones de Certificados Bursátiles locales, ii) prepagamos créditos bancarios por un monto de Ps. 742 millones, iii) reestructuramos y prepagamos los instrumentos de capital preferente (Junior notes), logrando reducir Ps. 1,605 millones de su monto, iv) prepagamos parcialmente los Certificados Bursátiles locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 por aproximadamente Ps. 794 millones.

En 2024.
Trabajamos de la mano de nuestra estrategia CORR (Cobrar, Operar, Renovar y Rentar), así como en el mejoramiento de nuestro perfil de endeudamiento. Cerrando el año con importantes avances en nuestra estrategia para revitalizar la estructura financiera de la Compañía.

Consolidamos la participación de la Compañía a través de nuestras subsidiarias en 18 propiedades en operación con cerca de un millón de m^2 y presencia en 10 estados de la República Mexicana. 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, el distintivo “ESR” (Empresa Socialmente Responsable) desde 2017 y la entrada al ranking Super Empresas de Top Companies desde 2023.

Acontecimientos recientes

1. El 24 de febrero del 2025, GICSA obtuvo por octavo año consecutivo el distintivo ESR (Empresa Socialmente Responsable), el cual acredita a la empresa como una organización comprometida voluntaria y públicamente, con una gestión socialmente responsable y de mejora continua, como parte de la cultura y estrategia del negocio.

2. El 18 de diciembre se concretaron los actos descritos en el evento relevante del 16 de diciembre del 2024.

3. El 16 de diciembre del 2024, mediante un evento relevante, se actualizó la información respecto a los acuerdos de asambleas de tenedores de los certificados bursátiles “GICSA 18U” y “GICSA 16U” del 7 de octubre de 2024. En el cual, se indicó que, al haberse asegurado la obtención de los recursos necesarios, se amortizarían anticipadamente en su totalidad los 3'250,000 títulos en circulación de los certificados bursátiles "GICSA 18U"; y se harían efectivos los acuerdos relacionados a los certificados bursátiles “GICSA 16U”.
   Consecuentemente, se liberará a GICSA de sus obligaciones de pago derivados de los certificados bursátiles “GICSA 16U”, y GICSA entregará como única fuente de pago sin recurso las 38 unidades condominales disponibles para comercialización del icónico proyecto residencial CERO5CIEN según las mismas han sido identificadas en los materiales divulgados y aprobados. Los tenedores tendrán un riesgo aislado frente a GICSA, en la que no participan otros acreedores financieros y el repago de los certificados bursátiles estará ligado a la propiedad de dichas unidades de CERO5CIEN restantes y los recursos obtenidos por las ventas de las mismas. Si bien GICSA no puede asegura el retorno por la venta de dichas unidades condominales, ésta se ha comprometido contractualmente a su comercialización, y aportar su experiencia y enfocar sus esfuerzos, para concluir el proyecto. Además, se modifica la tasa, a ser capitalizada, y plazo de los certificados; y los montos adeudados al amparo de su título se dividirán en dos porciones, una preferente y una subordinada. Al ser efectivos los acuerdos relacionados a los certificados bursátiles aquí mencionados, GICSA reducirá su pasivo en aproximadamente 4 mil millones de pesos y desinvertirá su propiedad en el proyecto CERO5CIEN.
4. En agosto del 2024, se ejerció la segunda opción de ampliación de plazo del crédito bancario de Capital Reforma, extendiendo su vencimiento a junio del 2026.

5. En julio del 2024, se realizó el relanzamiento del centro comercial ubicado en Cuernavaca, Morelos, convirtiéndolo en Grand Outlet Cuernavaca, un revolucionario destino de compras que promete convertirse en el lugar predilecto de todos los amantes de las compras y las ofertas.

6. En 1 de mayo de 2024, por segundo año consecutivo, la Compañía ingresó al ranking Súper Empresas de Top Companies.

7. El 14 de noviembre de 2023, GICSA informó que su Consejo de Administración revisó y confirmó la estrategia de negocios a mediano y largo plazo.

8. En octubre del 2023, el huracán Otis impactó la costa de Acapulco, afectando el centro comercial La Isla Acapulco. En los siguientes años se trabajará de la mano de la aseguradora en la reconstrucción del centro comercial, así como en la recuperación de su ocupación, la cual se estima sea en los siguientes de 3 a 5 años.

9. En septiembre del 2023, se ejerció la primera de dos opciones de ampliación de plazo del crédito bancario de Capital Reforma, extendiendo su vencimiento a junio del 2025.

10. En agosto del 2023, Grand Outlet Riviera Maya abrió sus puertas al público con un "*soft opening*" y la apertura de sus primeros locales comerciales.

11. En seguimiento a la transacción para la venta de Explanada Aguascalientes por aproximadamente Ps. 400 millones, anunciada en julio 2022. En el reporte de resultados del 2T23, la Compañía anuncio que recibió el último pago, de cuatro exhibiciones, con lo que la transacción quedo perfeccionada. Los recursos se utilizaron para el prepago parcial de las emisiones locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

12. En el reporte de resultados del 1T23, la Compañía informo que recibió el tercer pago parcial para la venta de Explanada Aguascalientes. Los recursos se utilizaron para el prepago parcial de las emisiones locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, según los términos pactados.

13. En el reporte de resultados del 4T22, la Compañía informo que recibió el segundo pago parcial para la venta de Explanada Aguascalientes. Los recursos se utilizaron para el prepago parcial de las emisiones locales GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

14. En el reporte de resultados del 4T22, la Compañía informo que en diciembre 2022, firmó un convenio de inversión con Liverpool para terminar la construcción del centro comercial Paseo Metepec, así como para llevar a cabo la comercialización y operación del mismo, en el cual la participación de ambas partes será del 50%.
    a. Como parte del acuerdo, Liverpool aportará aproximadamente Ps. 1,367.5 millones, de este monto Ps. 980 millones se destinarán a la construcción del centro comercial y Ps. 387.5 millones para completar su participación al 50% con GICSA. En diciembre se recibieron Ps. 687.5 millones, de los cuales Ps. 387.5 millones se destinaron al prepago de las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 y Ps. 300 millones dispuestos para reiniciar la obra de la propiedad. El monto restante se recibirá conforme avance la obra.
    b. Una vez que finalice su construcción y el centro comercial entre en operación, GICSA continuará con los esfuerzos para la venta de su parte de dicha propiedad, con el objetivo de usar los fondos para hacer frente al prepago de las emisiones de Cebures GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, según los términos pactados con los tenedores.

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 77 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 2024, 1 millón de m^2 en ABR de centros comerciales, 276 mil m^2 de ABR de edificios corporativos, 328 mil m^2 de ABR de proyectos mixtos, 1.3 millones de m^2 de ABR de naves industriales, 356 mil m^2 de área vendible en 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 más de 35 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.

- ***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.

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

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 consideramos alinea sus intereses con nuestro crecimiento a largo plazo.

- ***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 y zona metropolitana, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Riviera Maya, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos, y contamos con flujos constantes de ingresos.

Consideramos que nuestras Propiedades 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.

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 a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

- ***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 20 años de experiencia en la industria, y está apoyado por aproximadamente 803 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. Puede

considerarse que la familia Cababie mantiene el control de la compañía y estimamos que la familia Cababie mantendrá esa participación a largo plazo en nuestro negocio.

- ***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, el ingreso al ranking Super Empresas de Top Companies desde 2023 y vigente en 2024; y desde 2017, la obtención del distintivo ESR (*Empresa Socialmente Responsable*), mismo que se mantiene en la actualidad. 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 y Paseo Interlomas y Torre Esmeralda III, cuentan con certificación LEED Gold.

- ***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 reinvertirlas 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

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

Tenemos un flujo potencial sustancial de Proyectos en Desarrollo, sustentado por altos niveles de contratos de pre-arrendamiento con posibles condóminos y arrendatarios. 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 sean 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.

Nuestra estrategia

I. Estrategia de negocio

Durante nuestros más de 30 años de trayectoria, consideramos que hemos consolidado una cartera de productos inmobiliarios innovadores y de calidad, y hemos logrado posicionarnos en el mercado y generar alianzas estratégicas con importantes tiendas departamentales y clientes corporativos.

Nuestra estrategia de negocio continuará enfocada en la creación de valor sostenido de largo plazo, a través de 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.

Creemos que la calidad y la escala de las propiedades que integran nuestro portafolio, la experiencia de nuestro equipo, la profundidad de las relaciones con nuestros clientes y las medidas que hemos implementado para salvaguardar nuestras operaciones y negocios para beneficio de todas las personas con interés, son diferenciadores que nos permiten impulsar el crecimiento de ingresos y la creación de valor. Nuestra estrategia de negocio seguirá sobre los siguientes pilares:

- **Portafolio diversificado** con propiedades de clase premier, tanto de uso mixto, como centros comerciales y oficinas corporativas, con presencia en zonas estratégicas de la República Mexicana.
- **Amplia base de arrendatarios y socios comerciales** que operan en distintas industrias, por lo que 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 a largo plazo en la forma de pagos de renta periódicos.
- **Adaptación** a las necesidades de nuestros clientes, así como a mercados dinámicos, cambios en el consumo y circunstancias macroeconómicas y de la industria. Estimamos que nuestro modelo de negocio nos seguirá generando una perspectiva única dentro de la industria, que, a su vez, nos brinda una capacidad única de adaptación en aras de sumar esfuerzos con nuestros clientes para llevar al público los mejores productos y servicios.
- **Desinversión de activos** en las circunstancias de negocio adecuadas. Como ha ocurrido anteriormente, podremos de tiempo en tiempo enajenar propiedades, total o parcialmente, y destinar los recursos generados para capital de trabajo, reducción de pasivos y/o distribuciones a nuestros accionistas, entre otros usos.
- **Servicios** que cubren las necesidades de operación y comercialización de desarrollos inmobiliarios comerciales, corporativos, residenciales y mixtos.

II. Portafolio en operación

Actualmente, nuestro portafolio de propiedades en operación se integra de los siguientes 18 activos con un área bruta rentable de 999,444 m^2:

Centros comerciales		
City Walk	Explanada Pachuca	Explanada Puebla
Forum Buenavista	Forum Coatzacoalcos	Grand Outlet Cuernavaca
Forum Culiacán	La Isla Acapulco	La Isla Mérida
Paseo Querétaro	Explanada Culiacán	Grand Outlet Riviera Maya
Oficinas corporativas		
Torre Esmeralda III		
Usos Mixtos		
Capital Reforma	Masaryk 111	Paseo Arcos Bosques
Paseo Interlomas		Masaryk 169

III. Disminución de cartera por desarrollar

Al día de hoy, nuestra cartera de propiedades por desarrollar se compone de los proyectos inmobiliarios comerciales Paseo Metepec y Grand Outlet Riviera Maya, así como el proyecto residencial Cero5Cien. Estos proyectos cuentan con

sólidos avances de obra y comercialización, mismos que esperamos sumen 54,263 m^2 de área vendible y un área bruta rentable de aproximadamente 59,182 m^2.

Estimamos concluir con la construcción de nuestras propiedades por desarrollar para integrarlos a nuestra cartera de propiedades en operación, sin embargo, no continuaremos con el análisis de nuevas oportunidades de inversión, adquisición y desarrollo de nuevos proyectos, salvo casos excepcionales que se presenten de tiempo en tiempo, con aprobación de nuestro Consejo de Administración. Por ende, anticipamos la reducción de nuestras áreas de diseño y desarrollo de proyectos, en la medida en que se reduzcan nuestras tareas de análisis, diseño y desarrollo de proyectos, de la manera que se estime más eficiente. En consistencia con la revisión estratégica, nuestro Consejo de Administración declinó potenciales nuevas inversiones y otorgó anuencias para que sus integrantes y accionistas desarrollen proyectos propios, de manera independiente a GICSA.

IV. Pasivos financieros

Como se ha realizado desde 2020, seguiremos trabajando arduamente en nuestra revitalización financiera y reducción de pasivos, que nos permita enfocarnos en la generación de valor a largo plazo y en emerger ordenadamente de los efectos de la pandemia de COVID-19.

Continuaremos trabajando vigorosamente y con entusiasmo en el futuro y en lo que esperamos será la mejor versión de GICSA.

Mantendremos a nuestros inversionistas informados de cualquier desarrollo importante según sea necesario o apropiado.

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 https://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.

Descripción del negocio:

B. Descripción del negocio

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

Tenemos una larga trayectoria. Nuestros socios fundadores comenzaron operaciones en 1989 y desde entonces hemos desarrollado 77 proyectos inmobiliarios con un total de aproximadamente 3.3 millones de m^2 de ABR, y hemos vendido aproximadamente 2.4 millones de m^2, los cuales se componen por 1 millón de m^2 en ABR en centros comerciales, 276 mil m^2 de ABR en edificios corporativos, 328 mil m^2 de ABR en proyectos mixtos, 1.3 millones de m^2 de ABR de naves industriales, 356 mil m^2 de área vendible en residencial y 1,303 habitaciones de hotel.

En nuestros más de 35 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 y/o consolidación.

Al 31 de diciembre de 2024, participábamos a través de nuestras subsidiarias en 18 Propiedades en operación, consistentes en 12 centros comerciales, 5 propiedades de usos mixtos y 1 edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 999,444 m^2 y un ABR Proporcional de 854,394 m^2.

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 "ESR" (Empresa Socialmente Responsable) desde 2017, así como la entrada al ranking Super Empresas de Top Companies desde 2023. Asimismo, contamos con un equipo talentoso con un promedio de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario del país.

Somos una empresa totalmente integrada y administrada internamente, así como uno de los principales desarrolladores de gran escala en México que maneja 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.

Tenemos 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 a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Además, en respuesta a las nuevas necesidades de consumo desarrollamos el concepto *Malltertainment*, 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, y en algunos casos centro de espectáculos y hotel. En 2018 se integraron al portafolio de la Compañía propiedades portadoras del concepto.

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, gran parte de nuestros funcionarios relevantes tienen una participación accionaria en la Compañía, lo que consideramos alinea sus intereses con nuestro crecimiento a largo plazo.

Nuestro objetivo es la creación de valor sostenido de largo plazo mediante la generación de flujos, 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. Nuestra estructura aumenta nuestra rentabilidad y a la vez hace que nuestros intereses estén alineados con los intereses de los 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.

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,

reducción de pasivos, distribuciones y/o como capital de trabajo. Asimismo, analizamos continuamente oportunidades de inversión en México y hemos desarrollado a través de la experiencia, la 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.

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: Adidas, Calvin Klein, Starbucks y 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 Grupo Alsea, entre otras e (iii) importantes clientes corporativos de probada capacidad financiera para nuestras oficinas. 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.

Dentro de nuestro Portafolio se incluyen proyectos icónicos como "Paseo Arcos Bosques", un proyecto de uso mixto de aproximadamente 93,215 m^2 de ABR, al 31 de diciembre de 2024, que incluye tres edificios de oficinas**,** 84 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.

Otro ejemplo es "Paseo Interlomas", un proyecto de uso mixto de aproximadamente 142,167 m^2 de ABR, al 31 de diciembre de 2024, 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. Paseo Interlomas tuvo un rendimiento sobre costo de 14.1% durante los tres años posteriores a su inauguración.

Actividad Principal:

I. Actividad principal

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 18 propiedades con 999,444 m^2 de ABR, en el que GICSA tiene participación del 85%.

2. **Portafolio en desarrollo y proyectos por desarrollar**

Los proyectos en desarrollo consolidan las bases para el crecimiento de la Compañía.

3. Empresas de servicio

Las empresas de servicio cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario y 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 2024, participábamos a través de nuestras subsidiarias en 18 Propiedades en operación. Estos proyectos contaron con 999,444 m^2 de ABR, de los cuales nuestro ABR Proporcional 854,394 m^2. De estos proyectos, 12 son centros comerciales, 5 son propiedades de usos mixtos (los cuales cuentan con 5 centros comerciales, 5 edificios de oficinas corporativas y 1 hotel de lujo) y 1 edificio de oficinas corporativas. Nuestras Propiedades están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Riviera Maya, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos.

Nuestra Cartera se especializa en los siguientes tipos de Propiedades:

- ***Centros comerciales.***

Somos propietarios de 12 centros comerciales en operación, ubicados en la Ciudad de México y Zona Metropolitana, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Rivera Maya, Coatzacoalcos y Acapulco. Al 31 de diciembre de 2024, contaban con 648,327 m^2 de ABR aproximado, de los cuales nuestro ABR Proporcional ascendía a 620,968 m^2, compuestos por 1,878 locales arrendables y una tasa de ocupación de 87%. Durante el 2024, generaron un NOI consolidado de Ps. 1,939 millones y proporcional de Ps. 1,893 millones.

- ***Usos mixtos***.

Somos propietarios de 5 propiedades de usos mixtos (5 centros comerciales, 5 oficinas corporativas y 1 hotel), localizados en la Ciudad de México y Estado de México. Al 31 de diciembre de 2024, nuestros centros comerciales y oficinas corporativas localizados dentro de propiedades de usos mixtos contaban con 327,859 m^2 de ABR aproximado, de los cuales 210,168 m^2 correspondían a nuestro ABR Proporcional, compuestos por 381 locales arrendables y una tasa de ocupación de 91%. El ABR total se compone por 185,781 m^2 destinados a uso de oficinas y 142,078 m^2 de área comercial. Durante el 2024, generaron un NOI consolidado de Ps. 1,720 millones y proporcional de Ps. 1,135 millones.

- ***Oficinas corporativas.***

Somos propietarios de un edificio de oficinas corporativas ubicado en la Ciudad de México, del cual somos dueños al 100%. Al 31 de diciembre de 2024, nuestras oficinas corporativas contaban con 23,257 m^2 de ABR aproximado, tenían una ocupación promedio de 70% y durante el 2024, generaron un NOI consolidado y proporcional de Ps. 109 millones.

2. Portafolio en desarrollo y proyectos por desarrollar.

Al 31 de diciembre de 2024 contábamos con 2 proyectos en construcción, con importantes avances de obra y comercialización, mismos que esperamos sumen aproximadamente: 54,263 m^2 de Área Bruta Vendible (ABV) y 59,181 m^2 de ABR al portafolio de la Compañía.

- ***Centros comerciales.***

60,136 m^2 de ABR total y una inversión total aproximada de Ps. 2,269 millones[1] y de los cuales a la misma fecha se habían invertido Ps. 2,035 millones[1].

Contamos con 1 proyecto en desarrollo destinado a uso comercial, el cual representa 59,181 m^2 de ABR total y una inversión total aproximada de Ps. 2,269 millones[1] y de los cuales a la misma fecha se habían invertido Ps. 2,141 millones[1].

- ***Residencial.***

Contamos con 1 proyecto en desarrollo destinado uso residencial, el cual 54,263 m^2 de superficie vendible y una inversión total aproximada de Ps. 6,352 millones[1] y de los cuales a la misma fecha se habían invertido Ps. 6,250 millones[1].

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.

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: generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua; administración, operación y mantenimiento de inmuebles; 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 y socios comerciales.

Al 31 de diciembre de 2024, prestábamos servicios relacionados con bienes raíces a 20 propiedades, de las cuales: 18 son proyectos en operación de la Compañía, 2 son propiedades en construcción de la Compañía y 1 es una propiedad en construcción con participación conjunta con un tercero.

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 2024, la vigencia remanente promedio ponderada de los contratos de arrendamiento, por superficie bruta rentable, en nuestras Propiedades era de aproximadamente 3.1 años.

Regularmente las rentas se pagan con temporalidad 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 cualquier 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. Al 31 de diciembre de 2024, recibimos aproximadamente un 81% de nuestros ingresos totales en Pesos y aproximadamente un 19% en Dólares.

Centros comerciales

Nuestros ingresos de centros comerciales derivan principalmente de los pagos de rentas mensuales de los locales. 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 el arrendatario, dependiendo de factores tales como el giro comercial del 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.

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. 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”.*

La vigencia promedio de nuestros contratos de arrendamiento varía conforme al tipo, aproximadamente es de un año para kioscos, tres años para locales, cinco años para sub-anclas, y de largo plazo (entre 6 y 25 años) para Anclas y restaurantes. Al 31 de diciembre de 2024, la vigencia remanente promedio ponderada de nuestros contratos de arrendamiento en centros comerciales era aproximadamente de 3.1 años para locales comerciales.

Oficinas

Nuestros ingresos de oficinas corporativas derivan principalmente de los pagos de renta mensual de nuestros arrendatarios. Los arrendamientos de nuestras oficinas establecen pagos fijos. 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 conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor en Estados Unidos.

La duración típica de nuestros arrendamientos de oficinas va de los cinco a los diez años, con opciones de renovación. Al 31 de diciembre de 2024, la vigencia remanente promedio ponderada de nuestros contratos de arrendamiento en nuestro edificio de oficinas era de aproximadamente 3.2 años y de 3.1 años considerando las oficinas dentro de espacios de uso mixto.

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.

Usos Mixtos

Nuestros arrendamientos en las propiedades de usos mixtos tienen los mismos términos y condiciones que los arrendamientos en centros comerciales y oficinas, excepto por la duración de los arrendamientos, la cual varía de acuerdo con el tipo de arrendatario. Al 31 de diciembre de 2024, la vigencia remanente promedio ponderada de nuestros contratos de arrendamiento en las propiedades de uso mixto era de aproximadamente de 3.4 años, de los cuales para espacios comerciales era de aproximadamente 3.8 años y 3.1 años para espacios de oficinas.

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestras Propiedades en operación con base en información disponible al 31 de diciembre de 2024:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	
		m^2	%
2025	405	134,168 m^2	17%
2026	396	108,955 m^2	14%
2027	509	166,203 m^2	21%
2028	308	108,200 m^2	13%
2029	206	102,714 m^2	13%
+ 2030	255	187,238 m^2	23%

La siguiente tabla muestra información sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestras Propiedades en operación divididos por segmento, con base en la información disponible al 31 de diciembre de 2024:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que vencen	ABR de contratos que vencen	
		m^2	%
2025	363	110,369 m^2	18%
2026	351	85,947 m^2	14%
2027	447	116,611 m^2	19%
2028	284	84,717 m^2	14%
2029	178	76,983 m^2	12%
+ 2030	227	153,426 m^2	24%
Total Centro comercial	**1,850**	**628,053 m^2**	**100%**
2025	42	23,799 m^2	13%
2026	45	23,008 m^2	13%
2027	62	49,592 m^2	28%
2028	24	23,483 m^2	13%
2029	28	25,731 m^2	14%
+ 2030	28	33,812 m^2	19%
Total Oficinas	**229**	**179,426 m^2**	**100%**

Ocupación histórica de nuestras Propiedades en el portafolio en operación

La siguiente tabla muestra el porcentaje de ocupación para los ejercicios de 2020 a 2024 en las Propiedades del portafolio:

Portafolio en operación	Tipo	ABR m²	2020 %	2021 %	2022 %	2023 %	2024 %
Forum Culiacán	Centro comercial	43,230	92%	93%	92%	92%	92%
Forum Coatzacoalcos	Centro comercial	32,479	74%	70%	74%	82%	82%
Forum Buenavista	Centro comercial	94,936	97%	97%	98%	97%	100%
La Isla Acapulco	Centro comercial	32,507	85%	76%	76%	68%	73%
City Walk	Centro comercial	3,686	90%	84%	100%	100%	93%
Grand Outlet Cuernavaca	Centro comercial	54,007	83%	76%	77%	89%	95%
La Isla Mérida	Centro comercial	57,464	91%	85%	84%	91%	90%
Paseo Querétaro	Centro comercial	68,470	96%	85%	89%	92%	98%
Explanada Puebla	Centro comercial	83,332	94%	87%	90%	93%	93%
Explanada Pachuca	Centro comercial	72,965	77%	73%	80%	80%	84%
Explanada Culiacán	Centro comercial	46,069	55%	50%	57%	71%	72%
Subtotal Comercial		**589,146**	**86%**	**81%**	**84%**	**88%**	**90%**
Torre E3	Oficinas	23,257	83%	89%	90%	72%	70%
Subtotal Oficinas		**23,257**	**83%**	**89%**	**90%**	**72%**	**70%**
Capital Reforma	Centro comercial	3,262	100%	89%	100%	100%	100%
	Oficinas	57,466	83%	83%	91%	97%	97%
Masaryk 111	Centro comercial	1,927	69%	100%	100%	100%	100%
	Oficinas	24,385	96%	97%	94%	87%	96%
Paseo Arcos Bosques	Centro comercial	23,194	99%	95%	92%	96%	98%
	Oficinas	70.021	75%	71%	78%	75%	81%
Paseo Interlomas	Centro comercial	112,388	92%	87%	87%	91%	95%
	Oficinas	29,779	67%	66%	71%	77%	80%
Masaryk 169	Centro comercial	1,307	-	100%	100%	100%	100%
	Oficinas	24,385	-	-	34%	73%	94%
Subtotal Mixto		**327,859**	**84%**	**81%**	**85%**	**87%**	**91%**
Grand Outlet Rivera Maya	Centro comercial	59,181	-	-	-	-	56%
Subtotal comercial en estabilización		**59,181**	**-**	**-**	**-**	**-**	**56%**
Total portafolio en operación		**999,444**	**85%**	**81%**	**84%**	**87%**	**88%**

Nuestros arrendatarios

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 a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Al 31 de diciembre de 2024, teníamos una base diversificada con aproximadamente 2,079 contratos de arrendamiento. Contamos con arrendatarios de reconocido prestigio y capacidad financiera, que incluyen importantes tiendas Ancla como: (i) El Palacio de Hierro, Liverpool, Sears, Cinépolis, Cinemex, 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 Grupo Alsea, entre otras, (ii) marcas prestigiadas como Adidas, Calvin Klein, Starbucks, Forever 21, e (iii) importantes clientes corporativos de probada capacidad financiera para nuestras oficinas.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024, los arrendatarios más importantes en función de renta fija ocuparon aproximadamente el 15% de la superficie bruta rentable de nuestras Propiedades en operación, sin que ningún arrendatario representara individualmente más de 4% de la superficie bruta rentable o más del 3% de la renta fija. 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*".

La siguiente tabla muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino en porcentaje por ABR y renta fija en nuestras Propiedades en operación al 31 de diciembre 2024:

Giros	**Porcentaje de ABR**	**Porcentaje promedio de renta fija**
Entretenimiento	30%	18%
Vestimenta dama y caballero	15%	17%
Restaurantes	9%	15%
Vestimenta y calzado deportivo	5%	7%
Comida rápida	3%	7%
Accesorios, joyerías y ópticas	4%	7%
Tiendas departamentales	14%	6%
Salud y belleza	2%	4%
Telefonía celular y comunicaciones	2%	4%
Hogar y decoración	3%	4%
Servicios	3%	3%
Otros	3%	3%
Calzado dama y caballero	1%	2%
Tiendas de autoservicio	4%	2%
Vestimenta infantil y jugueterías	1%	1%
Total	**100%**	**100%**

*Cifras al 31 de Diciembre de 2024.
Categoría de "Otros" incluye: librerías, veterinarias y accesorios para mascotas, tabaquerías, accesorios para autos, vinaterías y otros.

La siguiente tabla muestra nuestros 10 principales clientes en términos porcentuales de renta fija en nuestras Propiedades en operación al 31 de diciembre de 2024:

Clientes	**Sector**	**% Total de renta fija mensual**
Grupo Inditex	Retail	2.8%
Cinemex	Entretenimiento	2.0%
Grupo Axo	Retail	2.0%
El Palacio de Hierro	Departamental	1.5%
Cinépolis	Entretenimiento	1.3%
Coppel	Departamental	1.2%
Kavak	Automotriz	1.2%
Grupo Alsea	Alimentos y bebidas	1.0%
Grupo Hunan	Restaurantes	0.8%
Unifin	Finanzas	0.8%
Total		**14.7%**

Afluencia en los componentes comerciales de nuestras Propiedades

Conforme a nuestros sistemas de conteo, en el 2024, el número total de visitantes en nuestras propiedades con componente comercial fue de aproximadamente 84 millones de personas y 17 millones de automóviles, (estimados de acuerdo con nuestros sistemas de conteo manuales y electrónicos en los accesos de nuestras Propiedades).

La siguiente tabla muestra el número de visitantes (en millones) para los ejercicios de 2020 a 2024 en las Propiedades del portafolio:

Propiedad	2020	2021	2022	2023	2024
Forum Culiacán	5.7	9.1	9.6	9.0	8.4
Forum Coatzacoalcos	3.4	4.3	4.9	5.4	5.5
Forum Buenavista	12.9	15.0	21.1	23.7	24.1
La Isla Acapulco	1.6	2.4	2.0	1.6	-
City Walk	0.04	0.04	0.07	0.06	0.1
Paseo Arcos Bosques	1.3	1.1	1.4	1.3	1.3
Masaryk 111	0.1	0.2	0.4	0.5	0.4
Paseo Interlomas	3.3	4.9	6.2	8.9	9.0
Capital Reforma	0.1	0.2	0.3	0.4	0.3
Grand Outlet Cuernavaca	2.2	2.4	3.1	3.7	3.9
La Isla Mérida	1.8	3.3	3.7	4.2	4.4
Paseo Querétaro	3.9	4.0	5.8	9.3	9.7
Explanada Puebla	2.9	2.6	4.7	5.3	6.3
Explanada Pachuca	2.3	2.8	3.8	4.4	5.0
Explanada Culiacán	0.3	1.2	2.0	2.9	3.1
Masaryk 169	-	-	0.07	0.35	0.4
Grand Outlet Rivera Maya	-	-	-	-	2.0
Total portafolio comercial en operación	**42**	**54**	**69**	**81**	**84**

Portafolio en operación 1.1

Centros comerciales

Somos propietarios de 12 centros comerciales en operación, ubicados en la Ciudad de México y Zona Metropolitana, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida, Pachuca, Rivera Maya, Coatzacoalcos y Acapulco, Ocho de nuestras Propiedades en operación se ubican en la Ciudad de México y su área metropolitana.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestros centros comerciales contaban con 648,327 m^2 de ABR aproximado, de los cuales nuestro ABR Proporcional ascendía a 620,968 m^2, 1,878 locales arrendables y un promedio de ocupación de 87%.

Ocho de nuestras Propiedades en operación se ubican en la Ciudad de México y su área metropolitana, con una población cercana a los 22 millones, de conformidad con el censo nacional de 2020, y el cual tiene el uno de los productos internos brutos per cápita más alto de México.

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 Adidas, Calvin Klein, Starbucks y Forever 21, así como de grupos minoristas líderes como Grupo Inditex, Grupo Alsea y Grupo Axo, entre otros, quienes participan ya sea como propietarios de sus instalaciones o arrendatarios de largo plazo. Para mayor información sobre arrendatarios y contratos de arrendamiento, ver las secciones: *"La Emisora – Descripción del negocio – Actividad Principal – Portafolio en operación – Nuestros arrendatarios" y "La Emisora – Descripción del negocio – Actividad Principal – Portafolio en operación – Nuestros contratos de arrendamiento"* del presente reporte anual.

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 diez arrendatarios más importantes en términos de renta fija en centros comerciales al 31 de diciembre 2024 fueron: Grupo Inditex, Cinemex, Grupo Axo, El Palacio de Hierro, Cinépolis, Coppel, Kavak, Grupo Alsea, Grupo Hunan y Unifin.

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 *Malltertainment*. Buscamos diferenciar nuestros centros comerciales al introducir diseños arquitectónicos innovadores.

Nuestros centros comerciales del portafolio en operación actual fueron visitados por más de 84 millones de personas en 2024 y 17 millones de vehículos; por su parte, durante 2023 fueron de 81 millones de personas y 16 millones de vehículos (estimados de acuerdo con nuestros sistemas de conteo manuales y electrónicos en los accesos de nuestras Propiedades).

En 2024 nuestros centros comerciales generaron un NOI acumulado consolidado de Ps. 1,939 millones, un incremento de 15% comparado con los Ps. 1,693 millones durante 2023. Asimismo, el NOI Proporcional consolidado del 2024 fue de Ps. 1,893 millones correspondientes a nuestro, un incremento de 15% comparado con los Ps. 1,642 millones durante 2023.

1.2 Oficinas corporativas

Somos propietarios de seis edificios corporativos, de los cuales cinco forman parte de propiedades de usos mixtos. 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.

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, Unifin, Procter & Gamble y Unilever. Al 31 de diciembre de 2024, nuestras oficinas corporativas (excluyendo Propiedades de usos mixtos) contaban con 23,257 m^2 de ABR aproximado de los cuales somos dueños al 100%. *Para mayor información sobre arrendatarios y contratos de arrendamiento, ver las secciones: “La Emisora – Descripción del negocio – Actividad Principal – Portafolio en operación – Nuestros arrendatarios” y “La Emisora – Descripción del negocio – Actividad Principal – Portafolio en operación – Nuestros contratos de arrendamiento” del presente reporte anual.*

Durante 2024, nuestras oficinas corporativas (excluyendo Propiedades de usos mixtos) generaron un NOI consolidado de Ps. 109 millones, mientras que para el año terminado al 31 de diciembre de 2023 generaron un NOI consolidado de Ps. 124 millones.

Usos 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 las propiedades de usos 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 propiedades de usos 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 2024, nuestros centros comerciales y oficinas corporativas localizados dentro de propiedades de usos mixtos contaban con 327,859 m^2 de ABR total, de los cuales 210,168 m^2 correspondían a nuestro ABR Proporcional y una tasa de ocupación promedio de 91%.

A su vez, el ABR total se conformaba por 185,781 m^2 de oficinas arrendables y 142,078 m^2 de área comercial. El hotel del cual somos propietarios del 50% cuenta con 135 habitaciones y es operado por Grupo Posadas.

Durante 2024, las propiedades de usos mixtos fueron visitadas por más de 11.3 millones de personas y 3.04 millones de 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 2023 fueron visitados por 11.5 millones de personas y 2.9 millones de vehículos.

Consideramos que una cartera amplia y diversificada nos hace excepcionalmente atractivos para cadenas de tiendas que están buscando múltiples puntos de venta a nivel nacional y para los corporativos. Nuestros cinco arrendatarios más importantes en términos de renta fija en nuestras propiedades de uso mixto al 31 de diciembre 2024 fueron: Grupo Inditex, Cinemex, El Palacio de Hierro, Unifin, Grupo Axo, Cinépolis, Kavak, GH DINING, Grupo Alsea y Coppel. *Para mayor información sobre arrendatarios y contratos de arrendamiento, ver las secciones: "La Emisora – Descripción del negocio – Actividad Principal – Portafolio en operación – Nuestros arrendatarios" y "La Emisora – Descripción del negocio – Actividad Principal – Portafolio en operación – Nuestros contratos de arrendamiento" del presente reporte anual.*

En 2024 nuestras propiedades de usos mixtos y hotel generaron un NOI acumulado de Ps. 1,720 millones, de los cuales Ps. 1,135 millones corresponden a nuestro NOI Proporcional; mientras que para el año terminado al 31 de diciembre de 2023 generaron un NOI acumulado de 1,622 millones y 1,094 millones correspondientes a nuestro NOI Proporcional.

2. *Portafolio en desarrollo y proyectos por desarrollar.*

Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con 2 proyectos en construcción con solidos avances de obra y comercialización. De los cuales dos, esperamos sumen 54,263 m^2 de Área Bruta Vendible (ABV), y un ABR de aproximadamente 59,181 m^2.

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.

. Nuestros servicios

3.1 Nuestras sociedades de servicios inmobiliarios

Prestamos servicios de la más alta calidad especializados en el sector inmobiliario, los cuales son prestados tanto a empresas dentro de nuestro grupo como a nuestros clientes y socios comerciales. Estos servicios incluyen:

- Servicios de administración, operación y mantenimiento de inmuebles. Contamos con 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.

- 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, JLL (Jones Lang La Salle), CBRE (CB Richard Ellis) y Colliers para nuestros edificios de oficinas corporativas.

- Servicios de construcción de nuevos proyectos y mejoras a proyectos en operación.

Al 31 de diciembre de 2024, prestábamos servicios relacionados con bienes raíces a 20 propiedades, de las cuales: 18 son proyectos en operación de la Compañía y el resto son propiedades en construcción, de la Compañía y con participación conjunta con un tercero.

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.

3.2 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.

3.3 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. 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 de reconocido prestigio, que hacen la comercialización y absorben los costos relacionados como parte de sus servicios.

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, 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.

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.

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, Malltertainment, GO Grand Outlet y Cero5Cien. Registramos y mantenemos vigentes dichas marcas, así como los diseños correspondientes, en diversas clases de servicios relacionados con nuestras actividades.

Durante 2024, se renovaron los derechos relacionados con nuestros sistemas internos de software, por lo que tenemos contratos de licencia vigentes para los mismos, siendo los principales o más conocidos: SAP, Cisco, Microsoft, Sitefinity, KACE y AutoCAD, Docuware, Salesforce.

Durante el 2024, se finalizó la implementación de la plataforma tecnológica especializada (Salesforce fase 2) quedando operativa en septiembre 2024; mejorando con esto los procesos de Entrega, Adecuaciones y Apertura de Locales en los Proyectos de la compañía.

En Octubre 2024, se finalizó la implementación de la plataforma Portal de Proveedores Netcurio que nos permitió la integración de todos nuestros proveedores en nuestros sistema para automatizar los procesos de OC´s, Facturas y Pago a Proveedores.

Adicionalmente, durante el 2024 se iniciaron proyectos de automatización en los procesos de tesorería, capital humano, facturación y cobranza que ayudarán a mejorar la eficiencia operativa de la empresa, así como la reducción de errores en estos procesos, estos proyectos quedarán en operación en este mismo año.

En relación con Seguridad de Tecnologías de la Información durante el año 2024 se implementaron los siguientes implementaciones y actividades:

- Se implementó una plataforma para la administración segura de acceso a servidores corporativos.
- Se realizaron pruebas de intrusión interna con privilegios de usuario corporativo, los resultados de los hallazgos se atienden durante el año 2025.
- Se robusteció el licenciamiento de seguridad de Microsoft, con características como: detección avanzada de amenazas, actualización de software en los equipos de cómputo de usuarios, plataforma de campañas de concientización por correo electrónico y adición de funciones de protección para correo electrónico.
- Se realizó cambio de marca de antivirus por la suite de Microsoft Defender para empresas.
- Se actualizó la versión de sistema operativo de nuestra solución de protección perimetral.
- Se realizó diagnóstico y robustecimiento de la configuración de las soluciones de protección de correo electrónico.
- Se configuraron realizó configuración inicial de perfilamiento para conexiones hacia los servidores del corporativo.

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 0.84% de nuestros activos.

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.

Para mayor información sobre nuestros proveedores ver la sección: “Descripción del Negocio- i) Actividad Principal – Materia prima y proveedores” del presente Reporte Anual.

Principales clientes:

Arrendatarios

Tenemos una base de arrendatarios amplia y diversificada. Al 31 de diciembre de 2024 ningún arrendatario representaba individualmente más de 3% de nuestros ingresos por renta fija, adicionalmente, tenemos la intención de continuar diversificando nuestra base de arrendatarios.

Para mayor información sobre nuestros principales clientes favor de referirse a la sección: "Descripción del Negocio- i) Actividad Principal – Nuestros arrendatarios" del presente Reporte Anual.

Beneficiarios de servicios

Al 31 de diciembre de 2024, nuestros ingresos por servicios de construcción, desarrollo y comercialización representaron el 1.19% de nuestros ingresos totales en 2024. Tenemos la intención de continuar diversificando nuestra base de proyectos a quienes prestamos servicios especializados de valor agregado.

Legislación aplicable y situación tributaria:

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 cualquier riesgo derivado de las operaciones que se llevan a cabo en nuestras Propiedades, procuramos asegurarnos que los negocios de nuestros arrendatarios se sujeten a las disposiciones legales aplicables, y cumplan con los requisitos legales por lo que se refiere a permisos y autorizaciones relacionadas y aplicables al negocio que desarrollen en nuestras Propiedades.

Las operaciones de nuestra Sociedad y sus subsidiarias se de origen por la Constitución por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como 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 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, en virtud de que participamos en la construcción, diseño y desarrollo de Propiedades, nuestras operaciones de construcción, así como nuestros edificios, están sujetas a ciertas legislaciones en materia de desarrollo urbano, uso de suelo, medio ambiente, protección civil, construcción, entre otros. Asimismo, también estamos sujetos a las disposiciones legales relativas a las operaciones que se desarrollan en nuestras Propiedades, tales como: establecimientos mercantiles, licencias de funcionamiento, licencias ambientales y protección civil, entre otros.

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, previo a que un permiso de construcción y uso de suelo sea emitido.

En determinados proyectos, se podrían requerir cargas adicionales por parte de la Comisión Federal de Electricidad, así como concesiones por la Comisión Nacional del Agua, 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.

Nuestras operaciones están sujetas a las diversas legislaciones ambientales, que establecen el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con estas leyes incluyen: valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales, disposición de residuos y contaminación de suelo, entre otros.

Asimismo, nuestras Operaciones están sujetas a diversas legislaciones estatales y municipales relativas a agua potable y drenaje, tratamiento y disposición de residuos, arbolado, entre otros, así como un conjunto de Normas Oficiales que complementan la regulación en materia ambiental.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de formular e implementar las políticas ambientales en México, así como supervisar y exigir el cumplimiento de las mismas, emitiendo en algunos casos las autorizaciones o dictámenes de impacto ambiental. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas residuales o tratadas en la jurisdicción federal. Además, las autoridades Estatales pueden emitir Leyes y Reglamentos Ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones y que no estén reservados expresamente a la Federación. Del mismo modo, se da cumplimiento a la reglamentación aplicable a nivel municipal. Estas Autoridades Federales, Estatales y Municipales tienen las facultades para entablar procesos 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 esta. No existe claridad en relación con el 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 2024 es de 16%.

Recursos humanos:

Recursos humanos

Colaboradores

Consideramos que la participación 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. Enfatiza los valores de honestidad, compromiso, respeto y eficiencia en nuestros colaboradores y los evaluamos con base en dichos valores.

Al 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024, teníamos 775, 832 y 803 empleados, 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					
	2022		2023		2024	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Centros comerciales	222	29%	274	33%	231	29%
Oficinas corporativas	13	2%	13	2%	13	2%
Usos mixtos	112	14%	118	14%	124	15%
Entretenimiento	198	25%	166	20%	160	20%
Servicios	230	30%	261	31%	275	34%
Total	**775**	**100%**	**832**	**100%**	**803**	**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 2022, 2023 y 2024, el 97.8%, 97.8% y 98.2% respectivamente, de nuestros empleados eran sindicalizados. La siguiente tabla muestra el número de empleados por sindicalizados, para cada uno de los años indicados.

	Al 31 de diciembre de		
	2022	**2023**	**2024**
Total empleados sindicalizados	758	814	789
Total empleados no sindicalizados	17	18	14
Total de empleados	**775**	**832**	**803**

Consideramos que tenemos buenas relaciones laborales con nuestros colaboradores y contratistas y sus distintos sindicatos. Nunca hemos tenido huelgas o paros laborales y creemos que las relaciones con nuestros empleados son satisfactorias. Sin embargo, en ocasiones nuestros contratistas han tenido huelgas o paros laborales.

En general, consideramos que existe un ambiente laboral agradable, en el que nuestros colaboradores se sienten comprometidos e identificados con la Compañía. Como muestra de ello, desde el 2023, la Compañía ingreso al ranking de Súper Empresas de Top Companies.

Desempeño ambiental:

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, Explanada Puebla, Explanada Pachuca, Explanada Culiacán y Grand Outlet Riviera Maya cuentan con sistemas fotovoltaicos en sitio, utilizando energía renovable en el inmueble. En el futuro, se planea instalar sistemas fotovoltaicos en más propiedades.

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, las propiedades Paseo Interlomas y Torre Esmeralda III cuentan con certificación LEED Gold. 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 24 de febrero del 2025 obtuvimos por octavo 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 las secciones: "Factores de Riesgo" y "i) Actividad Principal – Comportamiento cíclico y estacional" del presente Reporte Anual.*

De manera interna, desde el 2022, implementamos las políticas de Medio Ambiente "Responsabilidad Social". La política de Medio Ambiente tiene como objetivo la creación de espacios que mejoren la calidad de vida de nuestros visitantes, comprometiéndonos a fomentar el desarrollo sostenible, y la política de Responsabilidad Social establece y promueve prácticas positivas de gestión empresarial.

Adicionalmente, contamos con un Comité de Responsabilidad Social, el cual está conformado por 7 miembros. Dicho Comité 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 a Grupo GICSA, a través de sus funcionarios, un reporte de actividades en las que participó este Comité.

3. Desarrollar actividades o tareas altruistas en las que pueda participar Grupo GICSA a través de sus colaboradores.

Información de mercado:

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, como se ha visto históricamente y posterior a las consecuencias generadas por el COVID-19, en los últimos años observándose una recuperación paulatina en el mercado inmobiliario en México.

En la última década, los sectores inmobiliarios en los que tenemos mayor exposición 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 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, oficinas y de uso mixto ubicadas en lugares estratégicos en la República Mexicana.

Panorama macroeconómico de México

La recuperación económica a nivel mundial ha mostrado una gran resiliencia después de la pandemia de COVID-19.

En su reporte *Actualización de Perspectivas de la Economía Mundial de enero del 2025*, el Fondo Monetario Internacional (FMI), estimó un crecimiento económico mundial del 3.3% tanto para 2025 como para 2026, con una leve mejora comparado con su estimación del 2024, de 3.2%.

Mientras tanto, para las economías de mercados emergentes y en desarrollo, el FMI se prevé que el crecimiento en 2025 y 2026 se mantenga en los niveles observados en 2024, resultando de 4.2% y 4.3% para el 2025 y 2026, respectivamente. En cuanto a América Latina y el Caribe, también anticipa un ligero crecimiento económico que alcanzaría niveles de 2.5% en 2025 y 2.7% en 2026.

En lo que a nuestro país se refiere, tras experimentar una contracción del 5.3% del Producto Interno Bruto (PIB) en términos reales en 2009 como producto de la crisis financiera global, con recuperaciones graduales hasta 2018. Sin embargo, fue el 2020, el año en el que la pandemia COVID-19 detuvo el crecimiento con una caída de 8% en el PIB del país.

Desde entonces, la economía Mexicana ha retomado paulatinamente su crecimiento, ya que, según datos presentados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), desde 2021 al 2023, el PIB ha presentado incrementos de 4.8%, 3.1% y 3.2%, respectivamente. Estas cifras reflejan una recuperación acumulada de aproximadamente 12.5% entre 2021 y 2023.

Así mismo, en su reporte *Actualización de Perspectivas de la Economía Mundial de enero del 2025*, el FMI, proyectó para México crecimientos de 1.4% y 2.0% para los años 2025 y 2026, esto, desde una estimación de 1.8% para el año 2024.

En paralelo, Banxico, espera que en el 2025, la actividad económica crezca y la inflación continue disminuyendo. Esperando crecimientos en la actividad económica entre 2.07% y 2.10% en 2025, y 2.3% en 2026 2.0%. En cuanto a la inflación del país, proyecta que la tasa anual se ubique en 3.3**%** para 2025, ligeramente por encima del objetivo del 3%. Esta estimación considera los posibles efectos de las tensiones comerciales y otros factores externos.

El Mercado Inmobiliario Nacional

A pesar del panorama complejo de los años anteriores, uno de los sectores que mayor resiliencia ha demostrado es el inmobiliario, el cual ha probado que tiene la capacidad de recuperarse y salir a flote a pesar del entorno.

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, CBFI's (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.

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.

La Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), en su comunicado de presa de diciembre 2024, señaló que las ventas de sus asociados tuvieron un crecimiento anual de 7.1% en tiendas totales, mientras que en tiendas iguales, el incremento llegó a 4.2%. Siendo los supermercados los que presentaron mayores incrementos con 8.1% en tiendas totales, representando 35.2% de las ventas. Las ventas totales generadas acumularon más de 1.6 billones de pesos.

Datos de la empresa Pogen, dedicada al conteo de visitantes en centros comerciales y tiendas de retail, indicó que, la recuperación en la afluencia de visitantes en centros comerciales en México durante el cuarto trimestre de 2024 tuvo comportamientos positivos, cerrando con un crecimiento de 8.1% comparado con el mismo periodo del año anterior.

Asimismo, en su comunicado de presa de diciembre 2024, la ANTAD, informó que durante 2024 sus cadenas asociadas invirtieron cerca de 2,100 millones de dólares, la más alta en los últimos años. Por otro lado, en el mismo año, se abrieron más de 2,300 tiendas, siendo el formato de tiendas especializadas el que mayor dinamismo presentó. Así mismo, para 2025, la ANTAD estima una inversión cercana a los 3,000 millones de dólares y un crecimiento nominal de tiendas totales de 6.5% y tiendas iguales de 3.9%.

CBRE, en su comunicado *Insight Retail 2024*, indica que, durante el año se incorporaron más de 286 mil m^2, un incremento de 1.1%, respecto al 2023 con 286 mil m^2 en centro comerciales con superficies superiores a diez mil metros cuadrados, siendo la Ciudad de México y Área Metropolitana, las que concentran el mayor inventario en estos

términos con el 29% aproximadamente. Por su parte, estima una adición al inventario existente de más de 156 mil metros cuadrados nuevos durante el 2024, con esto, y en conjunto con la región Noroeste, estas zonas contemplan el 71% de la nueva área rentable.

En respuesta a las nuevas necesidades de consumo desarrollamos el concepto *Malltertainment*, el cual une una amplia y diversificada oferta comercial, espacios abiertos, vanguardia e innovación tecnológica, espacios para promover la cultura local y añade una proporción mayor al 40% de metros cuadrados rentables destinados a entretenimiento, como feria, go karts, globo aerostático, teatro, entre otros.

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.

Mercado inmobiliario de Oficinas

Los desafíos de los últimos años, que incluyeron nuevas tendencias sociales y laborales, replantearon la forma de trabajo y con ello, a las oficinas. El comportamiento del mercado en el tiempo transcurrido desde el final de la pandemia por Covid ha dejado claro que el uso de oficinas está de vuelta, si bien bajo nuevos esquemas de organización y diferente intensidad de uso.

En este contexto, el sector inmobiliario, especialmente el de oficinas continúa evolucionando, ya sea adoptando un modelo híbrido de trabajo o mediante el rediseño de edificios y espacios comunes. Ante el cambio hacia estructuras de trabajo remotas/híbridas, los desarrolladores y las grandes corporaciones de todos los sectores, han tomado medidas para ajustar la oferta de sus espacios ante el comportamiento de la demanda. Esto, se trata de una respuesta positiva, porque muestra un mercado adaptativo, que ve la crisis como una oportunidad.

Paulatinamente, los usuarios de oficinas han comenzado a definir sus estrategias para el uso y ocupación de espacios. La flexibilidad en el uso del espacio y trabajo móvil incrementó su participación. No obstante, también es claro que los espacios de oficina siguen jugando un rol importante en la organización del trabajo y que, sin lugar a duda, la necesidad de lugares que fomenten la colaboración y las identidades corporativas seguirá desempeñando un papel importante en las ciudades. Aunado a que, un creciente número de empresas confirman que las oficinas y su presencia en ellas, seguirán siendo una parte fundamental de sus organizaciones, es otra señal de que podemos apostar por un futuro optimista.

En su reporte del *panorama del mercado de oficinas clase A de la Ciudad de México 4T24*, JLL indica que durante el último trimestre del 2024, el mercado alcanzó una absorción neta cercana a los 682,221 m^2, mostrando una clara recuperación del segmento respecto a los cierres de años anteriores. Respecto a la vacancia, esta permanece con tendencia a la baja, situándose en 20.4%, derivado del incremento en la actividad comercial.

En contraste, Cushman &Wakefield en su reporte *MarketBeat de oficinas en la Ciudad de México al 4T24*. El mercado de oficinas actual está lleno de contrastes. Esto refleja que las corporaciones están enfocando su atención en las diversas oportunidades que ofrece un mercado altamente competitivo usando una gran diversidad de estrategias. A lo largo del año 2024, los inquilinos de centros de contacto y empresas de tecnología tienen un desempeño significativo, pero la fuente de actividad proviene de una base muy diversa de industrias; además, continúa la tendencia de reubicación a inmuebles de mayor calidad. La emigración a edificios de clase A ha sido significativa. Al cierre del año el volumen de espacio absorbido (la demanda neta) acumulado suma 239,468 m^2 para el total de la ciudad, donde destacan los submercados de Insurgentes y Polanco, ambos con alrededor de 80,000 m^2 de absorción, lo que los ubica en un nivel de actividad similar al existente antes de la pandemia.

Asimismo, en dicho reporte, Cushman observa un nivel de precios de salida más estable. La caída observada en los años anteriores se detuvo en 2023 y los ajustes en precios han sido moderados. Específicamente para los edificios clase A el ajuste ha sido de -2.8% respecto a los precios observados al cierre de 2023 y cotizan en promedio $22.64 dólares por metro cuadrado al mes. Sigue existiendo un contraste importante entre los diversos inmuebles; por ejemplo, para los de más alto perfil en la zona central de la ciudad ya se tienen casos donde el precio de salida se ubica por encima de los $30 dólares por metro cuadrado al mes.

Así mismo, en su reporte del *panorama del mercado de oficinas clase A de la Ciudad de México 4T24*, JLL indica que, presentó una ligera disminución al pasar de USD $24.26 a $23.60 ($m^2$/mes) del cierre del 2023 vs 2024. A lo largo del año 2024, las fluctuaciones en el tipo de cambio peso-dólar influyeron en el mercado. Se espera que las rentas continúen con una ligera recuperación, especialmente en los submercados que presentan una mayor demanda.

Asimismo, JLL registró que, en el 2024, hay 327,876 m^2 en construcción para ser entregados durante el 2025 y el año 2026, por lo que la construcción de edificios avanza a un ritmo más lento.

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, operación e imagen construyen inmuebles que incrementan la oferta de espacios de oficinas en renta.

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 y en los últimos años han ganado terreno en la República Mexicana, ya que presentan una solución para el desarrollo de ciudades en crecimiento.

Estos espacios conjuntan todas las necesidades que las personas requieren para su desarrollo: oficinas, comercios, restaurantes, entre otros servicios. El atributo principal del uso mixto es el flujo constante de gente que atrae. Se espera que este tipo de desarrollos continúe siendo una tendencia en las principales ciudades del país durante los próximos años. 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.

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.

Respecto a nuestras propiedades de usos 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.

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. Por lo tanto, como emisora no contamos con competidores principales directo a nuestro negocio.

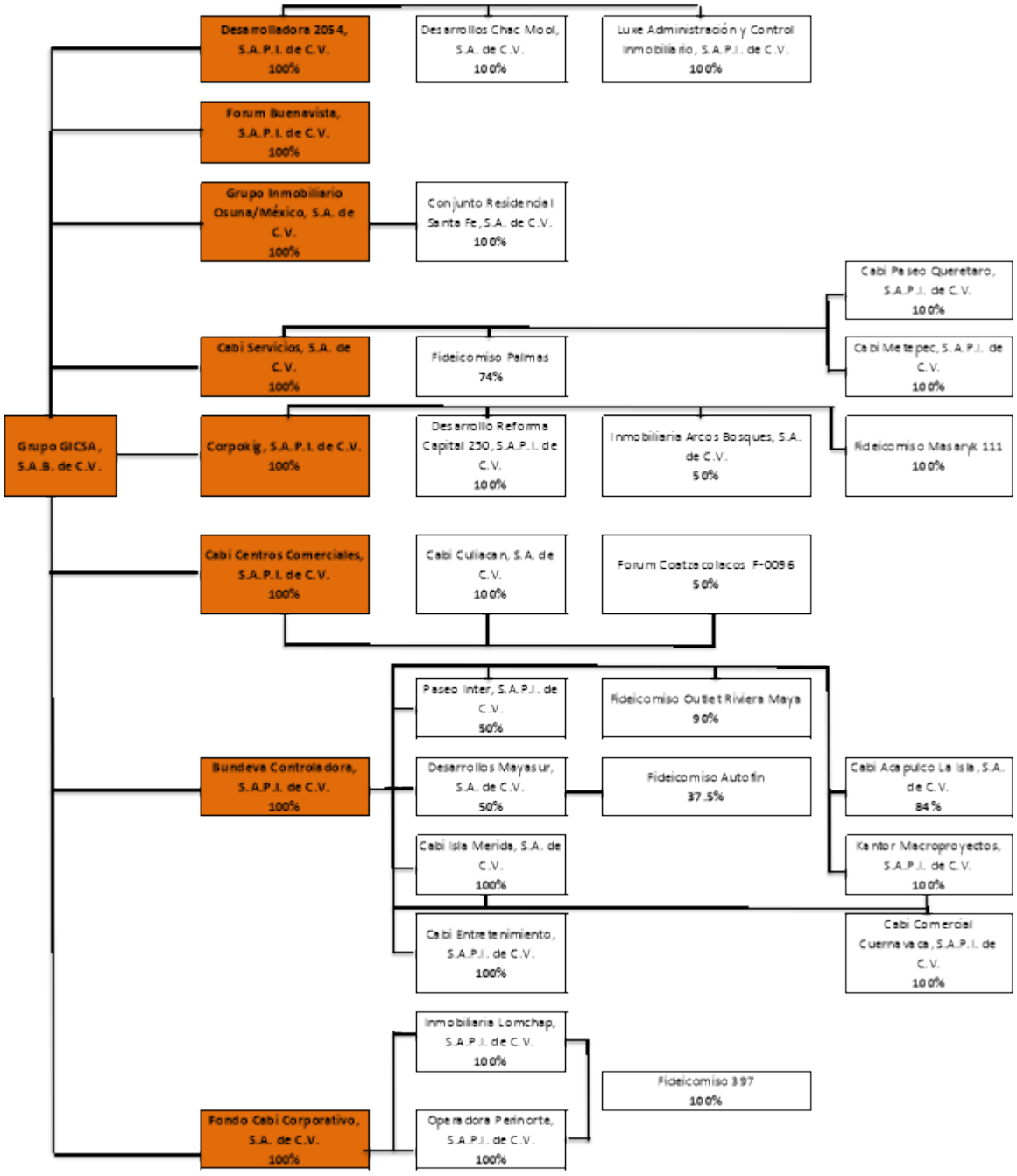
Dentro del apartado de centros comerciales, la competencia puede presentarse a nivel propiedad por propiedad, es decir, entre centros comerciales en la medida que sean del mismo tipo y se encuentren a una distancia próxima uno de otro.

Dentro del apartado de oficinas, la competencia puede presentarse a nivel propiedad por propiedad, es decir, entre oficinas en la medida que sean del mismo tipo y se encuentren a una distancia próxima uno de otro.

Estructura corporativa:

Estructura corporativa

El siguiente diagrama muestra nuestras principales subsidiarias, tanto directas como indirectas, y nuestro porcentaje de participación en dichas subsidiarias que mantienen, partición o controlan el esquema de negocio de la Emisora a la fecha del presente:



Subsidiarias significativas

De conformidad con las Disposiciones, a continuación, se listan nuestras subsidiarias que contribuyen con más del 91.9% de nuestros ingresos totales para 2024 y por exceder del 55% de nuestros activos al 31 de diciembre de 2024:

1. Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias: Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Pachuca, Hidalgo

2. Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias: Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa.
3. Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias: Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
4. Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias: Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México
5. Desarrolladora 20254, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias: Tenedora de acciones y servicios administrativos, operación y mantenimiento, así como desarrollo y ejecución de nuevos proyectos.
6. Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias: Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
7. Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.: Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.

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.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Continuamente somos sujeto de investigaciones, procesos, controversias, diversos, incluyendo administrativos, regulatorios, fiscales laborales, civiles y mercantiles en el curso ordinario de nuestro negocio. En el desarrollo y operación de Propiedades de tiempo en tiempo encontramos procedimientos y litigios que afectan o pueden afectar los proyectos de la Emisora.

Visualizamos la inexistencia de contingencias relevantes y esta misma proyección la contemplamos para el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024 por lo que no contemplamos tener un impacto adverso 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 estas 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.

Acciones representativas del capital social:

A la fecha de este reporte anual, el capital social autorizado de Grupo GICSA, está representado por 1,650,000,000 acciones, como sigue:

	Acciones	Serie	Clase	Parte del Capital

Acciones Suscritas y Pagadas	1,500,123,094	“B”	I	Fija
Acciones en tesorería	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” del presente reporte anual.

Dividendos:

El decreto de dividendos y, en su caso, el monto de estos 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 estos.

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 estos. 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 2022, 2023 y 2024, 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Periodo Anual Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31
Ingresos	6,473,361,000	5,051,374,000	4,909,557,000
Utilidad (pérdida) bruta	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	5,404,680,000	5,140,017,000	2,973,696,000
Utilidad (pérdida) neta	974,997,000	2,098,081,000	581,560,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	650.0	1,399.0	388.0
Adquisición de propiedades y equipo	1,519,667,000	1,598,898,000	958,728,000
Depreciación y amortización operativa	127,848,000	102,004,000	119,016,000
Total de activos	77,255,786,000	77,845,040,000	74,951,590,000
Total de pasivos de largo plazo	37,252,818,000	39,841,560,000	40,070,223,000
Rotación de cuentas por cobrar	3	7	6
Rotación de cuentas por pagar	7	5	5
Rotación de inventarios	1,588	0	0
Total de Capital contable	34,241,501,000	32,980,183	30,793,773,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

La información financiera auditada contenida en las tablas de la presente sección deriva de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados. Algunas de nuestras Propiedades o las entidades que son titulares de dichas Propiedades son controladas pero no son totalmente propiedad nuestra. *Ver la sección: "La Emisora – Descripción del Negocio – Estructura Corporativa"* del presente reporte anual.

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 Consolidados Auditados. Nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados 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.

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 sección: "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 2022, 2023 y 2024.

Estados Consolidados de Situación Financiera (Ps. millones)	**Al 31 de diciembre de**		
	2022	**2023**	**2024**
Efectivo y equivalentes de efectivo	713	393	401
Efectivo restringido	332	237	116
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	728	701	924
Inventario inmobiliario	860	4,073	614
Impuestos acreditables	2,438	2,392	2,431
Total activo circulante	**6,488**	**6,133**	**5,384**
Propiedades de inversión	59,832	63,767	66,850
Anticipo para desarrollo de proyectos	326	216	-
Pagos anticipados y depósitos en garantía	264	181	197
Total activo no circulante	**68,464**	**71,712**	**71,871**
Total del activo	**74,952**	**77,845**	**77,256**
Porción circulante de préstamos bancarios	595	782	1,122
Porción circulante de los certificados bursátiles	66	116	13
Porción circulante de depósitos, rentas en garantía y anticipo de clientes	1,350	1,538	1,284
Impuestos por pagar	1,366	1,792	1,848
Total pasivo circulante	**4,088**	**5,023**	**5,761**
Préstamos bancarios a largo plazo	17,974	16,338	20,162
Certificados bursátiles	9,864	10,345	3,433
Impuestos a la utilidad diferidos	9,997	10,887	11,484
Total pasivo no circulante	**40,070**	**39,842**	**37,253**
Total del pasivo	**44,158**	**44,865**	**43,014**
Utilidades acumuladas	16,157	17,799	18,594
Capital contable de la participación controladora	**26,107**	**27,748**	**28,544**

Estados Consolidados de Resultados Integrales (Ps. millones)	**Año terminado el 31 de diciembre de**		
	2022	**2023**	**2024**
Ingresos por arrendamiento y premios	2,945	3,341	3,657
Ingresos por mantenimiento y publicidad	565	615	657
Ingresos por servicios de inmuebles propios	397	460	530

Total ingresos de operación	**3,919**	**4,432**	**4,856**
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	912	574	580
Total otros ingresos de operación	**921**	**579**	**652**
Total ingresos	**4,910**	**5,051**	**6,473**
Total costos	**(910)**	**(639)**	**(615)**
Gastos por operación de inmuebles propios	(967)	(1,116)	(1,242)
Gastos por servicios de administración	(252)	(262)	(271)
Otros ingresos (gastos) netos	(433)	(135)	(451)
Total de gastos	**(1,769)**	**(1,686)**	**(2,127)**
Total de costos y gastos	**(2,679)**	**(2,325)**	**(2,742)**
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión	**(2,230)**	**2,725**	**3,731**
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	695	2,368	1,617
Utilidad de operación	**2,974**	**5,140**	**5,405**
Ingresos financieros	924	998	112
Gastos financieros	(3,071)	(2,916)	(4,185)
Costos financieros – Neto	**(2,147)**	**(1,918)**	**(4,073)**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**827**	**3,222**	**1,332**
Impuestos a la utilidad	(245)	(1,124)	(357)
Utilidad neta e integral consolidada	**582**	**2,098**	**975**

(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 nuestros ingresos, porcentaje de ingresos e ingresos menos costos y gastos por segmento de negocio para los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024. *Para mayor información véase nota 5 de los Estados Financieros Consolidados Auditados de la Emisora.*

Ingresos por segmento de negocio (Ps. millones)	**Al 31 de diciembre de**					
	2022		**2023**		**2024**	
	Ps.	%[1]	Ps.	%[1]	Ps.	%[1]
Centros comerciales Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	1,613	33%	1,869	37%	2,097	38%
Costos y gastos de administración, venta y operación	(240)	(5) %	(295)	(13) %	(209)	(9)%
Utilidad de operación antes de valuación	**1,373**	**28%**	**1,574**	**24%**	**1,888**	**29%**
Oficinas corporativas Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	154	3%	144	3%	129	2%
Costos y gastos de administración, venta y operación	(9)	(0.2) %	(11)	(1) %	(13)	(1)%

Utilidad de operación antes de valuación	**145**	**3%**	**132**	**2%**	**116**	**(1)%**
Usos Mixtos						
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	2,021	42%	1,891	38%	2,480	45%
Costos y gastos de administración, venta y operación	(242)	(5) %	(269)	(12) %	(339)	(15)%
Utilidad de operación antes de valuación	**1,780**	**37%**	**1,621**	**26%**	**2,141**	**30%**
Residencial y Servicios						
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	1,052	22%	1,107	22%	801	15%
Costos y gastos de administración, venta y operación	(1,756)	(36) %	(1,614)	(74) %	(1,731)	(76)%
Utilidad de operación antes de valuación	**(704)**	**(15) %**	**(507)**	**(52) %**	**(930)**	**(61)%**
Total de ingresos netos	**4,840**	**100%**	**2,821**	**100%**	**3,215**	**100%**

[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 2022, 2023 y 2024:

Conciliación NOI – EBITDA (Ps. millones)	**Al año terminado en**		
	2022	**2023**	**2024**
Utilidad de operación antes de efectos de valuación	**2,230**	**2,726**	**3,754**
Menos			
Ingresos para ejecución de obra de terceros[1]	9	5	72
Ingresos por venta de inventario inmobiliario[2]	0	0	0
Otros gastos	(433)	(135)	441
Gastos de Fórum Coatzacoalcos[3]	30	40	45
Más			
Costo por ejecución de obra terceros[1]	(8)	(5)	77
Amortización y depreciación	(119)	(102)	128
Otros Ingresos	69	0	
Ingresos de Fórum Coatzacoalcos[3]	(107)	(124)	136
EBITDA	**2,789**	**3,006**	**3,514**
Menos			
Resultados por servicios	(288)	(350)	(327)
Utilidad de inventario inmobiliario[2]	11	(60)	41
NOI	**3,066**	**3,416**	**3,800**
Menos			
NOI atribuible a participación no controladora	515	577	631
NOI Proporcional	**2,551**	**2,840**	**3,169**
Más			
Resultado por servicios	(288)	(350)	(327)
Utilidad de inventario inmobiliario[2]	11	(60)	(41)

EBITDA Proporcional	**2,273**	**2,429**	**2,883**

1. Conciliación incluye ingresos y gastos del proyecto conocido como Fórum Coatzacoalcos.
2. 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.
3. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
4. 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.

Indicadores	**2022**	**2023**	**2024**
Rotación de cuentas por cobrar[1]	6.0	7.0	6.0
Rotación de cuentas por pagar[2]	1.9	1.4	2.1

[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.

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*”, del presente reporte anual.

Informe de créditos relevantes:

Deuda ajustada

La siguiente tabla presenta nuestra deuda con efectos contables al 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024:

	Al 31 de diciembre de		
	2022	**2023**	**2024**
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	595	782	1,122
Préstamos bancarios a largo plazo	17,970	16,337	20,162
Certificados Bursátiles	9,929	10,461	3,446
Deuda total en pesos	**28,494**	**27,581**	**24,730**

*Utilizando el tipo de cambio al cierre del mes de diciembre de cada año, publicado por el Banco de México.

La siguiente tabla muestra nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2024:

	Saldo ajustado al 31 de diciembre de 2024 Ps. millones	**Tasa de interés promedio ponderado efectiva** (%)
Deuda sujeta a:		
Denominación en Pesos	17,870	10.70%
Denominación en Dólares	6,860	6.67%
Total en pesos*	**24,730**	**9.77%**

*Utilizando un tipo de cambio de Ps. 20,27 por Dólar, publicado por el Banco de México el 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda total con efectos contables era de Ps. 24,730 millones, de los cuales Ps. 20,162 millones estaban clasificados en el largo plazo y Ps. 1,122 millones en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2024, aproximadamente 72% del total de la deuda a dicha fecha estaba denominado en Pesos y 28% estaba denominada en Dólares. A la misma fecha, aproximadamente el 44% de nuestra deuda total devengaba intereses a tasas variables.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda proporcional basada en nuestra participación en las entidades acreditadas fue de Ps. 22,296 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.

El saldo de la deuda al 31 de diciembre de 2024 se distribuye de la siguiente forma:

Acreditada / Proyecto	**Acreditante**	**Tipo de crédito**	**Fecha de vencimiento**	**Tasa Base**	**Margen**	**Participación GICSA**	**Saldo actual**	
							Pesos millones	Dó
Forum Buenavista	Nafin	Simple	30-nov-40	11.81%	-	100%	2,999	
Paseo Arcos Bosques	MetLife	Simple	01-jun-26	SOFR 1M	3.46448	50%	-	
Capital Reforma	MetLife	Simple	01-jun-26	SOFR 1M	2.46448	100%	-	
Paseo Interlomas	HSBC	Simple	01-feb-29	TIIE 28 días	2.25	50%	1,930	
Grand Outlet Rivera Maya	Bancomext	Simple	18-jun-36	TIIE 91 días	3.00	100%	1,239	
Explanada Culiacán	Actinver/BanCoppel	Simple	10.jul-29	TIIE 28 días	4.00	100%	440	
Cabi Entretenimiento	Value	Arrendamiento Financiero	15-dic-26	TIIE 28 días	7.00	100%	222	
Grupo Gicsa	Sofoplus	Simple	29-jun-26	19.00%	-	100%	100	
Grupo Gicsa	Sofoplus	Simple	04-ago-25	18.50%	-	100%	100	
Grupo Gicsa	Ficen	Simple	10-mar-26	TIIE 28 días	7.25	100%	100	

Vehículo	Tenedores A1-MXN	Bono internacional	18-dic-34	9.50%	-	100%	6,840
Vehículo	Tenedores A1-USD	Bono internacional	18-dic-34	4.80%	-	100%	-
Vehículo	Tenedores A2-MXN	Bono internacional	18-dic-34	9.90%	-	100%	408
Grupo Gicsa	Tenedores GICSA 19	Cebures	24-mar-27	8.00%	-	100%	1,806
Grupo Gicsa	Tenedores GICSA 17	Cebures	08-dic-28	9.00%	-	100%	863
Grupo Gicsa	Tenedores GICSA 15	Cebures	01-dic-27	9.00%	-	100%	598
Deuda consolidada antes ajustes por valuación contable						**90%**	**17,645**
Total ajustes por valuación contable						98%	225
Deuda consolidada						**90%**	**17,870**
Deuda consolidada en Pesos[1]							**24,730**

* Saldo al 31 de diciembre del 2024

[1] Utilizando un tipo de cambio de Ps. 20.27 por Dólar, publicado por el Banco de México el 31 de diciembre de 2024.

i. 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 el saldo bruto de nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de diciembre de 2024:

i.i Crédito Simple

Metropolitan Life Insurance. - ***Capital Reforma.***
El 30 de mayo del 2019, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance. Al 31 de diciembre de 2024, la deuda vigente ascendía a Usd. 101 millones, y genera intereses mensuales a una tasa de interés anual SOFR 1M más 2.46448%. Este contrato tiene un vencimiento al 02 de junio de 2025.

Metropolitan Life Insurance. - ***Paseo Arcos Bosques.***
El 6 de mayo del 2021, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance, los recursos se utilizaron para el prepago del crédito con Citi Banamex y HSBC. Al 31 de diciembre de 2024, la deuda vigente ascendía a Usd. 146 millones y genera intereses mensuales a una tasa de interés anual SOFR 1M más 3.46448%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 junio de 2026.

MetLife México - ***Paseo Interlomas.***
El 24 de enero del 2024, obtuvimos un crédito con MetLife México, los recursos se utilizaron para el prepago del crédito bancario con HSBC México. Al 31 de Diciembre de 2024 la deuda vigente monto de Ps. 1,930 millones, el cual genera intereses mensuales a una tasa de interés anual TIIE 28 días más 2.25%. Este contrato tiene vencimiento el 01 de febrero del 2029.

Value Arrendadora – Cabi Entretenimiento.
El 6 de diciembre de 2024, obtuvimos un arrendamiento financiero con Value Arrendadora. Al 31 de diciembre nuestra deuda ascendía a Ps. 222 millones y generaba intereses mensuales a una tasa anual TIIE 28 días más 7.0%. Este contrato tiene un vencimiento el 15 de diciembre de 2026.

Nafin, Sociedad Nacional de Crédito, Banca de desarrollo en México – Fórum Buenavista.
El 18 de diciembre del 2024, obtuvimos un crédito con Nafin, Sociedad Nacional de Crédito, Banca de desarrollo en México. Al 31 de diciembre de 2024, la deuda vigente ascendía a Ps. 2,999 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés fija anual de 11.81% este contrato tiene vencimiento el 30 de noviembre del 2040. Los recursos de este crédito fueron destinados al pago de los certificados por un monto total de Ps. 2,946 lo que permitió la liberación de las garantías asociadas a la emisión.

Sofoplus, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objetivo Múltiple – Grupo GICSA
El 1 de agosto de 2024, obtuvimos un crédito simple con Sofoplus, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable. Al 31 de diciembre del 2024, la deuda vigente ascendía a Ps. 100 millones y genera intereses mensuales a una tasa de interés fija anual de 18.5% este contrato tiene vencimiento al 4 de agosto del 2025.

Sofoplus, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objetivo Múltiple – Grupo GICSA
El 27 de junio de 2024, obtuvimos un crédito simple con Sofoplus, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable. Al 31 de diciembre del 2024, la deuda vigente ascendía a Ps. 100 millones y genera intereses mensuales a una tasa de interés fija anual de 19% este contrato tiene vencimiento al 29 de junio del 2026.

Ficein Unión de Crédito Sociedad Anónima de Capital Variable – Grupo GICSA
El 30 de agosto de 2024, obtuvimos un crédito simple con Ficein Unión de Crédito Sociedad Anónima de Capital Variable. Al 31 de diciembre del 2024, la deuda vigente ascendía a Ps. 100 millones y genera intereses mensuales a una tasa de interés anual promedio TIIE a 28 días mensual más 7.25% este contrato tiene vencimiento al 10 de marzo del 2026.

i.ii Crédito de construcción

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 y BanCoppel para la Construcción del Proyecto. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 440 millones y generaba intereses mensuales a una tasa de interés anual TIIE 28 días más 4%. Este contrato tiene un vencimiento al 10 de julio de 2028.

Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. - *Grand Outlet Riviera Maya.*
El 11 de marzo del 2021, obtuvimos un crédito con Bancomext, para la Construcción del Proyecto Comercial Grand Outlet Riviera Maya. Al 31 de diciembre de 2024, la deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a Ps. 1,239 millones y generaba intereses trimestrales a una tasa anual TIIE 91 días más 3%. Este contrato tiene un vencimiento al 18 de junio de 2036.

Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. - *Grand Outlet Riviera Maya - IVA.*
El 21 de julio de 2022, obtuvimos un crédito con Bancomext para financiar el reembolso de IVA (Impuesto al Valor Agregado). Al 31 de diciembre de 2024, no existían saldos pendientes de liquidar y contaba con un monto disponible por disponer de Ps. 44 millones. Esta línea de crédito, genera intereses trimestrales a una tasa de interés anual TIIE 91 días más 2.7%. Este contrato tiene un vencimiento al 18 de junio de 2036.

ii. 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.

iii. Certificados Bursátiles de Largo Plazo

Al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente por un monto de hasta $20,000 millones de pesos o su equivalente en UDIs, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en 2015, Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., colocó y cotiza la primera, tercera, cuarta y sexta emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo con claves de cotización GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, respectivamente.

Así mismo, el pasado 14 de febrero y 23 de marzo de 2022, se llevaron a cabo Asambleas de Tenedores, en las cuales se aprobó la reestructura de los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles, incluyendo tasa, plazo, y ciertas obligaciones de no hacer.

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 2024.

Certificados Bursátiles de Largo Plazo				
Clave de pizarra	**Certificados Bursátiles emitidos**	**Fecha de vencimiento**	**Tasa de interés**	**Saldo[1]** millones de Pesos
GICSA 19	2,500,000,000	24-mar-27	8%	1,806
GICSA 15	500,000,000	01-dic-27	9%	598
GICSA 17	1,000,000,000	08-dic-28	9%	863
Total	**4,000,000,000**			**3,268**

[1] Valor nominal total al 31 de diciembre del 2024.

iii. 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 Dublín*), como sigue:

Denominación	**Senior A-1**	**Senior A-1**	**Senior A-2**
Saldo inicial	Dólares $100 millones	Pesos $7,200 millones	Pesos $600 millones
Saldo[1]	Dólares $95.0 millones	Pesos $6,840 millones	Pesos $407.5 millones
Tasa	4.80%	9.50%	9.90%
Fecha de vencimiento	18-dic-34	18-dic-34	18-dic-34

[1] Valor al 31 de diciembre de 2024.

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 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.

Así mismo, en octubre del 2022 se realizó una reestructura a los instrumentos de capital preferente (Junior notes). En la cual, se realizaron modificaciones de tasa, plazo y se redujo el monto del Junior notes en Ps. 1,605 millones a un saldo de aproximadamente Ps. 1,784 millones, así como ciertas obligaciones de no hacer. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación	**15% Step-Up to 19% PIK 2027 Junior Notes**
Saldo inicial	$2,310 millones de pesos
Saldo[1]	$1,634 millones de pesos
Tasa	12.90%
Fecha de vencimiento	25-may-28

[1] Saldo bruto al 31 de diciembre de 2024.

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 globales de hacer y no hacer de todos nuestros créditos. Como es común en operaciones de financiamiento o similares, 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.

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 Consolidados Auditados, así como con 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.

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.

Para mayor información sobre los principales cambios en la estructura corporativa y financiera de la Compañía, *ver las secciones: “Historia y desarrollo de la Emisora” y “Acontecimientos recientes” en el presente reporte anual y “Eventos relevantes” en nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.*

Resultados de la operación:

Resultados de la operación

1.1 Análisis a las principales variaciones en el Estado de Resultados de los años concluidos al 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024.

1.1.1 Ingresos totales

Por el año terminado el 2024, el importe registrado fue de Ps. 6,473 millones, presentando un incremento de 28% con respecto a los Ps. 5,051 millones en el 2023. Los efectos del incremento se describen más adelante:

1.1.1.1 Ingresos de operación

Por el año terminado el 2024, este rubro presentó un incremento de 10% comparado con los Ps.4,432 millones al cierre de 2023, principalmente por: i) la incorporación de Grand Outlet Riviera Maya al portafolio en operación., ii) la firma de nuevos contratos de arrendamiento y un menor monto de descuentos reconocidos e incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios., y iii) por el incremento en los ingresos por servicios de inmuebles propios.

Por el año terminado el 2023, este rubro presentó un incremento de 13% comparado con los Ps. 3,919 millones el cierre de 2022, principalmente por: i) la firma de nuevos contratos de arrendamiento y a un menor monto en el reconocimiento de descuentos otorgados a clientes., ii) y por el incremento en los ingresos por servicios de inmuebles propios.

1.1.1.2 Otros ingresos de operación

Al 31 de diciembre del 2024, se obtuvo Ps. 652 millones, presentando un incremento del 12% comparado con los Ps. 579 millones al cierre del 2023. el cual fue generado por un mayor reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

Al 31 de diciembre de 2023, este rubro tuvo ingresos por Ps. 579 millones, presentando un decremento de 37%, respecto al importe registrado en el 2022 de Ps. 921 millones, el cual fue generado por un menor reconocimiento en los ingresos del proyecto residencial Cero5Cien.

1.1.2 Costos y gastos

Finalmente al cierre del año 2024, se registró un importe de Ps. 2,742 millones lo que representa un incremento de 18% comparado con los Ps. 2,325 millones del 2023; Este efecto se originó principalmente por i) el reconocimiento de la venta de derechos fideicomisarios en Cabi Metepec, ii) incremento en los gastos por operación de inmuebles, esto por un mayor porcentaje de ocupación y afluencia, y iii) un mayor reconocimiento en el reconocimiento de los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

Por el año terminado el 2023 el importe registrado fue de Ps. 2,325 millones, presentando un decremento de 13%, respecto a los Ps. 2,679 millones en el 2022. Este efecto se originó principalmente por: i) el reconocimiento de la venta del parque corporativo Lomas Altas en el 2022, ii) incremento en los gastos por operación de inmuebles, esto por un mayor porcentaje de ocupación y afluencia, y iii) un decremento en el reconocimiento de los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

1.1.2.1 Costos

Por el año terminado el 2024, este rubro registro Ps. 615 millones, obteniendo un decremento de 4% comparado con Ps. 639 millones registrados en 2023, originado por menor reconocimiento de costos del proyecto Cero5cien

Por el año terminado el 2023, los costos fueron de Ps. 639 millones, mismos que tuvieron un decremento de 30% comparado con los Ps. 910 millones del 2022, originado por un menor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien.

1.1.2.2 Gastos

Por el año terminado 2024, se registró un total de gastos de Ps. 2,127 millones, lo que obtuvo un incremento del 26% comparado con lo registrado de Ps. 1,686 millones en el año 2023. Esto derivado de: i) la incorporación de Grand Outlet Riviera Maya al portafolio en operación y ii) el incremento en los gastos por operación de inmuebles, esto por mayores niveles de ocupación y afluencias.

Por el año terminado el 2023, el total de gastos fue de Ps. 1,686 millones, lo que representa un decremento de 5% comparado con los Ps. 1,769 millones en el 2022. Esto derivado de: i) el reconocimiento de la venta del parque corporativo Lomas Altas en 2022 y ii) el incremento en los gastos por operación de inmuebles, esto por mayores niveles de ocupación y afluencias.

1.1.3 Utilidad de operación antes de efectos de valuación

La utilidad de operación antes de efectos de valuación, se registraron Ps. 3,731 millones, lo que represento un incremento de 37%, comparado con los Ps. 2,726 millones en 2023; Este efecto es debido por: i) el incremento en los ingresos en los ingresos por arrendamiento y premios, por la firma de nuevos contratos de arrendamiento., ii) el reembolso recibido de la compañía de seguros tras el incidente ocurrido en La Isla de Acapulco, como consecuencia del huracán Otis y iii) el reconocimiento de la venta de derechos fideicomisarios en Cabi Metepec.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación fue de Ps. 2,726 millones, lo que representa un incremento de 22% comparado con los Ps. 2,230 millones al cierre del 2022. Esto se debió, principalmente por el incremento en los ingresos por arrendamiento y premios, por la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

1.1.4 Utilidad de operación

La utilidad de operación al cierre del 2024 fue de Ps. 5,405 millones obteniendo un incremento del 5% comparado con Ps. 5,140 millones al cierre del 2023. Este efecto se originó por: i) el decremento del 32% en los ajustes por valor razonable de las propiedades de inversión., ii) incrementos en los ingresos por servicios en inmuebles propios., y iii) por el incremento en los ingresos por servicios de inmuebles propios.

La utilidad de operación al cierre del 2023 fue de Ps. 5,140 millones, resultando en un incremento de 73%, comparado con Ps. 2,974 millones al cierre del 2022. Esto, principalmente por el incremento de 241% en los ajustes por valor razonable de las propiedades de inversión

1.1.5 Costo financiero neto

Los costos financieros netos al cierre del 2024 fueron de Ps. 4,073 millones, lo que obtiene un resultado de incremento del 112% comparado con los Ps. 1,917 millones en 2023. Esto como resultado de la depreciación del peso mexicano frente al dólar.

Los costos financieros netos al cierre del 2023 fueron de Ps. 1,918 millones, resultando en un decremento de 15%, comparado con los Ps. 2,147 millones en 2022. Esto como resultado de la apreciación del peso mexicano frente al dólar.

1.1.6 Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada al cierre del 2024 fue de Ps. 975 millones, lo que obtuvo un decremento de 54% comparado contra Ps. 2,098 millones en 2023, esto como resultado de la variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión por Ps. 1,004 millones, la depreciación del peso mexicano frente al dólar y un menor reconocimiento del gasto por impuestos a la utilidad diferidos.

La utilidad neta consolidada al cierre del 2023 fue de Ps. 2,098 millones, un incremento de 260% comparado con los Ps. 582 millones durante 2022, esto como resultado del incremento de Ps. 141 millones en los ingresos, un menor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien por Ps. 270 millones y la variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión por Ps. 2,368 millones.

1.2 Análisis a las principales variaciones en el Estado de Posición Financiera de los años concluidos al 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024.

1.2.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2024 fue de Ps. 401 millones, lo que representa un incremento de 2%, comparado con Ps. 393 millones al cierre del 2023. La variación fue generada principalmente por inversiones en las propiedades en desarrollo.

El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2023 fue de Ps. 393 millones, un decremento de 45%, comparado con Ps. 713 millones al cierre de 2022. La variación fue generada principalmente por inversiones en las propiedades en desarrollo.

1.2.2 Efectivo restringido

El efectivo restringido al cierre del 2024 fue de Ps.116 millones, lo que representa una decremento de 51%, comparado con Ps. 237 millones al cierre del 2023, Este efecto es originado principalmente por la liberación de reservas de algunos préstamos bancarios.

El efectivo restringido al cierre del 2023 fue de Ps. 237 millones, lo que representa una disminución de 29%, comparado con los Ps. 332 millones al cierre del 2022, esto por la liberación de reservas de algunos préstamos bancarios.

1.2.3 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión al cierre del 2024 fueron de Ps. 66,850 millones, lo que representa un incremento del 5%, comparado con los Ps. 63,767 millones en el año del 2023. Este efecto es principalmente por efectos en la valuación de las propiedades en operación y de los avances de obra de las propiedades en construcción.

Las propiedades de inversión al cierre del 2023 fueron de Ps. 63,767 millones, un incremento de 7% comparado con los Ps. 59,832 millones al cierre del 2022. Principalmente por los efectos en la valuación.

1.2.3.1 Cuentas por cobrar (contingencia)

Las cuentas por cobrar (contingencia), identificadas en los Estados Financieros Auditados como Nivelación de ingresos de activos por contrato, acumulados al cierre del 2024, fueron de Ps. 67 millones, lo que representa un decremento de 44% comparado con los Ps. 121 millones acumulados al cierre del 2023. Esta cifra es el resultado de la resta de los Ps. 54 millones reconocidos al cierre del 2024.

Dichos descuentos se reconocen según la enmienda a la IFRS 16, la cual establece que cualquier modificación y/o descuento a un contrato de arrendamiento relacionado a la contingencia por Covid-19, se reconocerá conforme a la vida remanente de cada contrato.

Las cuentas por cobrar (contingencia) al cierre del 2023 tuvieron un decremento de 58% comparado con los Ps. 290 millones al cierre del 2022, derivado del reconocimiento de estos en el estado de resultados durante el 2023.

1.2.5 Deuda financiera consolidada

La deuda financiera consolidada, se compone por la suma de las porciones circulantes y a largo plazo de préstamos bancarios y certificados bursátiles más instrumentos financieros neto.

La deuda financiera consolidada al cierre del 2024 fue de Ps. 24,730, un decremento del 10% comparado con los Ps. 27,494 millones al término del año 2023.

La deuda financiera consolidada al cierre del 2023 fue de Ps. 27,581 millones, un decremento de 3%, comparado con los Ps. 28,494 millones al cierre de diciembre de 2022. Este decremento se dio principalmente por el pago ordinario de capital en créditos bancarios y efectos del tipo de cambio.

Para mayor detalle sobre la deuda contratada, ver sección: “Información sobre créditos relevantes” del presente reporte anual.

1.2.5.1 Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios clasificados contablemente en el corto y largo plazo al cierre del 2024 fueron de Ps. 21,284 millones, un incremento de 24%, comparado con los Ps. 17,120 millones al término del año 2023, Este efecto es principalmente por la devaluación de 20% del peso frente la devaluación de 20% del peso frente al dólar y la sustitución de la emisión GICSA 18U por la contratación del crédito bancario de Forum Buenavista. al dólar y la sustitución de la emisión GICSA 18U por la contratación del crédito bancario de Forum Buenavista

Los préstamos bancarios clasificados contablemente en el corto y largo plazo al cierre del 2023 fueron de Ps. 17,120 millones, un decremento de 8%, comparado con los Ps. 18,565 millones al cierre del 2022. Principalmente por el efecto de la apreciación del peso, así como por pagos ordinarios de capital en los préstamos bancarios.

Los préstamos bancarios clasificados contablemente en el corto y largo plazo al cierre del 2022 tuvieron un decremento de 4% comparado con los Ps. 19,276 millones al cierre del 2021. Esto por el prepago anticipado de créditos bancarios y por el decremento en el tipo de cambio.

1.2.5.2 Certificados Bursátiles

Los certificados Bursátiles clasificados contablemente en el corto y largo plazo al cierre del 2024 fueron de Ps. 3,446 millones un decremento de [67%], comparado con los Ps. 10,461 millones al término del año 2023. Esta variación es derivada por dos movimientos:

a) El pago anticipado total de la emisión GICSA 18U con recursos provenientes del nuevo crédito bancario asignado a Forum Buenavista.

b) La liquidación de la emisión GICSA 16U mediante la venta de las 38 unidades disponibles para comercialización del proyecto residencial Cero5Cien

1.2.6 Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar al cierre del 2024 fueron de Ps. 1,848 millones, un incremento de 3%, comparado con los Ps. 1,792 millones al término del año 2023, esto como consecuencia del incremento en 10% en los ingresos de operación.

Los impuestos por pagar al cierre del 2023 fueron de Ps. 1,792 millones, un incremento de 31% comparado con los Ps. 1,366 millones al cierre del 2022, esto como consecuencia del incremento en los impuestos al valor agregado pendiente de pago, como consecuencia del incremento en ventas de nuestros arrendatarios al cierre del ejercicio por el “Buen Fin” y temporada decembrina.

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.

1.3.1.2 COVID-19

La pandemia de COVID-19 impactó la actividad económica en el sector inmobiliario, el cual continúa en proceso de recuperación. Aunque tanto nuestros arrendatarios como los consumidores se han adaptado paulatinamente a la pandemia de COVID-19, con arrendatarios incorporando servicios como recolección de productos en tienda, la evolución de estos servicios puede llevar tiempo y no hay garantía de que el comercio minorista vuelva a los niveles anteriores a la pandemia incluso una vez que la pandemia termine.

Durante 2020 y 2021 experimentamos una reducción significativa en el cobro de las rentas, lo que afectó negativamente a nuestros flujos de efectivo. Además, diversos arrendatarios de las propiedades, incluidos los principales arrendatarios, se acercaron a nosotros para pedir descuentos, dispensas y períodos de gracia con respecto a sus obligaciones de pago de rentas. Las conversaciones con nuestros arrendatarios permanecieron durante la pandemia y podrían resultar en más diferimientos de rentas o disminuciones, modificaciones o terminación de los contratos de arrendamiento. Además, las rentas adeudadas por algunos de nuestros arrendatarios podrían derivar en litigios y controversias, cuyo resultado puede afectar nuestra capacidad para cobrar en su totalidad los créditos a nuestro favor. *Para mayor información ver sección: “Factores de riesgo”, en el presente informe anual.*

1.3.2 Otros factores que podrían afectar nuestros resultados.

1.3.2.1 Tasa de interés

Los préstamos a tasas va-riables podrían afectar los resultados de la Compañía, actualmente el 42% de la deuda tiene tasa variable.

1.3.2.2 Tipo de cambio.

El 32% de nuestra deuda actual esta denominada en dólares, sin embargo la misma tiene una cobertura natural, debido a que los flujos están cubiertos por rentas fija-das en la misma moneda.

1.3.2.3 Obligaciones contractuales.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el análisis de las obligaciones contractuales por vencimiento al 31 de diciembre de 2024 (los montos incluyen intereses):

Al 31 de diciembre de 2024 (Ps. millones)	**Menos de 6 meses**	**Entre 6 y 12 meses**	**Entre 1 y 2 años**	**Entre 2 y 5 años**	**Más de 5 años**
Préstamos bancarios	1,654	1,646	7,899	10,267	13,983
Certificados bursátiles	94	128	269	3,740	-
Pasivos por arrendamientos	-	74	75	77	2,072
Proveedores	542	-	-	-	-
Partes relacionadas	-	161	-	-	-

Para mayor información ver sección “Factores de riesgo” del presente reporte anual.

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 con los flujos generados por nuestro negocio y nuestras líneas de crédito podremos 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 2022, 2023 y 2024:

Flujo de efectivo	**2022**	**2023**	**2024**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	445	713	393
Flujos de efectivo neto por actividades de operación	1,821	3,223	3,823
Flujos de efectivo neto por *(utilizados en)* actividades de inversión	1,422	(559)	(1,572)
Flujos de efectivo neto por actividades de financiamiento	(2,967)	(2,969)	(2,256)
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	277	(305)	13
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	713	393	401

Deuda

Para mayor detalle sobre la deuda contratada, consultar la sección: “Información sobre créditos relevantes” del presente reporte anual.

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 2024 y 2023, el Grupo tenía depósitos a la vista de Ps. 399 millones y Ps. 392 millones, respectivamente. De los cuales al 31 de diciembre del 2024, aproximadamente 98% estaba en Pesos mexicanos y 2% 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

Esperamos financiar nuestras inversiones de capital con créditos puente, efectivo de nuestras promesas arrendamiento con potenciales arrendatarios y efectivo generado por nuestras operaciones.

Para conocer más sobre las inversiones realizadas, referirse a la sección “Portafolio en operación” y “Portafolio en desarrollo y proyectos por desarrollar” del presente reporte anual.

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 2023 se puede apreciar en la *sección llamada: “Portafolio en desarrollo y proyectos por desarrollar” del presente reporte anual.*

2.5 Dividendos

Ver la sección “Dividendos” del presente reporte anual.

Control Interno:

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 interno.

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 a 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 las 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.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

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. 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.

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. *Para mayor información ver Nota 3g y 10 de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.*

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 disminu-ción 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.

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

Los Estados Financieros Consolidados Auditados presentados en este Reporte Anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024, fueron auditados por el despacho de contadores públicos KPMG Cárdenas Dosal, S.C., auditores independientes, conforme se establece en sus informes adjuntos en el presente Reporte Anual.

Desde el 2019, KPMG Cárdenas Dosal, S.C. fue contratado por la Compañía para que realice las actividades de Auditoría Externa, revise y audite los Estados Financieros Consolidados Auditados, 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. Al momento del presente informe anual, no existen indicios que indiquen alguna modificación durante el 2025.

Durante la existencia de la Compañía y en los ejercicios auditados por la firma KPMG, 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 2024, el despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C. prestó a la Compañía servicios de auditoría a los estados financieros y servicios distintos a los de auditoría, consistentes en revisión de Cuotas obrero-patronales. Los honorarios de dichos servicios fueron de Ps. 15.7 millones y Ps. 440 mil, cantidad que representó el 2.8% del total de las erogaciones realizadas a dicho despacho. Hacemos notar que los servicios antes señalados no afectaron la independencia de KPMG con base en lo definido por las Normas Internacionales de Auditoría y el IESBA.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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 mantenían 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 17 de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.*

Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

Familiares cercanos de los accionistas	**2022**	**2023**	**2024**
Ingresos			
Ingresos por unidades residenciales	8	129	26
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios			
Diafimex, S.A. de C.V.	39	40	37
AJ helados, S.A. de C.V.	7	8	7
Servicios de mensajería corporativa:			
Segmail, S.A. de C.V.	0.2	224	-
Egresos			
Diafimex, S.A. de C.V.	10	14	-

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.

Administradores y accionistas:

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 cerca de 23 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 13 consejeros, de los cuales 4 son consejeros suplentes y 6 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 29 de abril del 2024.

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 29 de abril del 2024.

Nombre	Cargo	Años de servicio
Elías Cababie Daniel	Presidente del Consejo y Presidente Ejecutivo	35
Abraham Cababie Daniel	Director General y Vicepresidente del Consejo	35
Salvador Daniel Kabbaz	Consejero	31
Jaime Dayán Tawil	Consejero Independiente	34
Jaime Jalife Sacal	Consejero Independiente	34
Jaime Kanan Hamui	Consejero Independiente	19

Isaac Zonana Saba	Consejero Independiente	9
Rafael Robles Miaja	Consejero Independiente	9
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Consejero Independiente	30
Mario Martin Gallardo	Consejero Suplente Independiente	19
Diódoro Batalla Palacios	Consejero Suplente	24
Elías Amkie Levy	Consejero Suplente Independiente	24
Samuel Jalife Cababie	Consejero Suplente	31

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.). 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).

Salvador Daniel Kabbaz. El señor Daniel funge como Director Ejecutivo de Comercialización de Oficinas desde febrero de 2023. Ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA desde 1994 tales como: Director General Adjunto de Desarrollo, 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 Dayán Tawil. El señor Dayán fungió como Consejero de la Dirección General desde el 2010 y hasta el 2020. 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.

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.

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, así como Secretario o Prosecretario de diversas empresas.

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet. El señor Solís Cámara es Contador Público Certificado con 40 años de experiencia profesional. Actualmente es socio director de Solís Cámara y Compañía, firma que él mismo fundó en 1986 y que tiene clientes entre los que destacan: GICSA, Fibra Uno, Némesis Capital, Grupo Ral, Grupo Gigante, Meliá Hoteles, Qualitas Compañía de Seguros, Promecap, Frel Ingenieros y Arquitectos, Núcleo Radio Mil, Genomma Lab, entre otros. Ha sido Consejero propietario de diversas empresas entre las que destacan Bardahl de México, Grupo Ambrosia, La Era Natural, Grupo GICSA; Coconal, Grupo Radio Fórmula. En el ramo académico fue profesor de tiempo parcial en diversas materias relacionadas con el área fiscal en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) desde 1985 hasta 2015. Entre 1995 y 1996 fungió como miembro del Consejo Asesor Fiscal en materia de Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal y entre 2013 y 2014 formó parte del Grupo de Capacitación del Servicio de Administración Tributaria. Es socio activo del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C. desde 1985 e integrante de su Comisión Fiscal desde 1996. Asimismo, es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y de la International Fiscal Association (IFA) Grupo México, es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Realizó estudios de Licenciatura de Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México. Obtuvo un Diplomado en Derecho Tributario por el ITAM.

Mario Martin Gallardo. El señor Martin fungió como Director General Adjunto de Operaciones desde 2013 y hasta 2020. Previamente colaboró como Director General Adjunto Corporativo en Grupo GICSA. Ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA desde 1994 tales como Contralor, Director de Auditoria, 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 fungió como Director Ejecutivo de Asuntos Estratégicos hasta noviembre 2021. Anteriormente fungía como Director ejecutivo de proyectos especiales desde 2014. 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 fungió como Director ejecutivo de comercialización hasta el 2022. Anteriormente ocupó 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.

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	35
Diódoro Batalla Palacios	Director General Adjunto de Administración y Finanzas	19
Marcos Shamosh Levy	Director Ejecutivo Jurídico y Nuevos Negocios	10

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 Shamosh Levy. El señor Shamosh funge como Director Ejecutivo Jurídico y Nuevos Negocios desde 2020, anteriormente fungía como Director de Nuevos Negocios. Se tituló como Maestro en Derecho y Negocios en la Universidad de Nueva York.

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.

Jaime Jalife Sacal, miembro de nuestro Consejo de Administración, es padre de Samuel Jalife Cababie quien a su vez funge como nuestro Director ejecutivo de comercialización.

Samuel Jalife Cababie, miembro de nuestro Consejo de Administración, es hijo del señor Jaime Jalife Sacal, quien se desempeña como miembro de nuestro Consejo de Administración.

Código de conducta y ética

La Emisora cuenta con un Código de Conducta para el Consejo de Administración y los funcionarios de primer nivel. 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, (iv) aprobación y revelación de eventos relevantes, (v) cumplimiento de leyes, (vi) generación de valor y mejora continua, (vii) presentación de resultados y (ix) el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

La Emisora también cuenta con un Código de Ética, el cual es aplicable a los colaboradores que desempeñan funciones en Grupo GICSA, el cual considera 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, se cuenta con las siguientes políticas:

- Política Global de Derechos Humanos. En la cual se hace referencia a que en GICSA, todos los colaboradores cuentan con los mismos beneficios sin importar su sexo o género, y nos comprometemos con la erradicación de la violencia de género y al acceso de oportunidades e igualdad en todos los ámbitos.
- Política de Gestión de Atracción y Selección de Talento. En esta se hace referencia que estamos a favor de la igualdad de empleo, es por ello que en el proceso de Atracción de Talento para cualquiera de las Compañías integrantes de Grupo GICSA no se generarán prácticas discriminatorias a ningún candidato externo o interno que participe en el proceso. Nos esforzamos por mantener nuestro lugar de trabajo libre de discriminación y acoso, es por ello que el personal involucrado en el proceso de Atracción de Talento en Grupo GICSA se compromete a no discriminar por razones de raza, sexo, color, origen, etnia, edad, religión, identidad o expresión de género, discapacidad, orientación sexual, condición médica, clase social y/o cualquier otra condición protegida por la ley vigente o alguna característica propia de los participantes.

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.

Para fomentar la igualdad entre hombres y mujeres en sus órganos sociales y sus colaboradores, la Emisora establece en sus lineamientos del Código de ética, Política de Gestión y Atracción de Talento y en la Política Global de Derechos Humanos, que, bajo ningún concepto, se podrá discriminar por razones de raza, religión, sexo, enfermedad, clase social o económica o cualquier otra, tanto a colaboradores de la Emisora como a las personas externas a esta.

Continuaremos trabajando en materializar políticas 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 colaboradores, 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 y con la aprobación de nuestro Consejo de Administración.

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. Al 31 de diciembre del 2024, el 34% de nuestros funcionarios y empleados eran mujeres.

Accionistas Principales

Los únicos accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la Compañía, son los señores Elías Cababie Daniel, Abraham Cababie Daniel y miembros de su familia inmediata en este sentido, 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 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 este reporte anual.

Nombre de Accionista (directo e indirecto)	**Número de Acciones**	**%***
Familia Cababie Daniel y personas relacionadas	859,175,180	57.27%
Inversionistas, consejeros y personas relacionadas	274,992,471	18.33%
Público inversionista	414,294,645	24.40%
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 concomemos compromisos que pudieran significar un cambio de control.

Remuneración de Consejeros y Altos Funcionarios

En 2024, el importe total por remuneraciones pagadas al personal clave, que incluye a los miembros consejo, comités y directivos de la Emisora ascendió aproximadamente Ps. 83 millones de pesos.

La siguiente tabla indica beneficios otorgados a los miembros del Consejo de Administración, Comités y directivos para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024:

	Año que termino al 31 de diciembre de		
	2022	**2023**	**2024**
	Millones de Ps.	Millones de Ps.	Millones de Ps.
Compensación del personal clave	77	94	83

Ninguno de los consejeros de la Compañía tiene celebrado con esta o con alguna de sus filiales algún contrato que prevea el pago de beneficios en caso de terminación de su relación con la misma, pensiones por jubilación u otras prestaciones similares.

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.

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.

Contamos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Consideramos que los miembros de dicho Comité, designados y/o ratificados en la asamblea general de accionistas con fecha 29 de abril de 2024, 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.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se encontró integrado por los siguientes tres miembros:

Nombre	Puesto
Rafael Robles Miaja	Presidente
Pedro Solís Cámara Jiménez	Vocal
Jaime Dayán Tawil	Vocal

Jaime Dayán Tawil 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.

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Robles Miaja Rafael			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-05-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Presidente	9	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información adicional

Solís Cámara Jimenez Pedro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-05-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Vocal	9	
Información adicional			

Dayan Tawil Jaime			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-05-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Vocal	31	
Información adicional			

Martin Gallardo Mario			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-05-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Consejero Suplente	30	
Información adicional			

Patrimoniales [Miembro]

Cababie Daniel Elías			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Presidente	35	
Información adicional			

Cababie Daniel Abraham			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Vicepresidente	35	
Información adicional			

Daniel Kabbaz Salvador			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Consejero	30	
Información adicional			

Patrimoniales independientes [Miembro]

Zonana Saba Isaac			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-05-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Consejero	19	
Información adicional			

Jalife Sacal Jaime

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-05-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Consejero	34	
Información adicional			

Kanan Hamui Jaime			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-05-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Consejero	34	
Información adicional			

Relacionados [Miembro]

Amkie Levy Elías			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Consejero Suplente Independiente	24	
Información adicional			

Jalife Cababie Samuel			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)

Hasta que se realice otra designación	Consejero Suplente	23	
Información adicional			

Batalla Palacios Diódoro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Consejero Suplente	19	
Información adicional			

Directivos relevantes [Miembro]

Cababie Daneil Abraham			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2017-04-28		Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Vicepresidente	35	
Información adicional			

Batalla Palacios Diódoro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2017-04-28		Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Consejero Suplente	19	
Información adicional			

Samosh Levi Marcos		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2020-08-01		N/A	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Hasta que se realice otra designación	Director Juridico	9	
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes: 0

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes: 0

Porcentaje total de hombres como Consejeros: 0

Porcentaje total de mujeres como Consejeros: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

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.

Para fomentar la igualdad entre hombres y mujeres en sus órganos sociales y sus colaboradores, la Emisora establece en sus lineamientos del Código de ética, Política de Gestión y Atracción de Talento y en la Política Global de Derechos Humanos, que, bajo ningún concepto, se podrá discriminar por razones de raza, religión, sexo, enfermedad, clase social o económica o cualquier otra, tanto a colaboradores de la Emisora como a las personas externas a esta.

Continuaremos trabajando en materializar políticas 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 colaboradores, 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 y con la aprobación de nuestro Consejo de Administración.

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. Al 31 de diciembre del 2024, el 34% de nuestros funcionarios y empleados eran mujeres.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Familia Cababie Daniel y personas relacionadas	
Participación accionaria (en %)	0.5744
Información adicional	

Inversionistas, Consejeros y Personas Relacionadas	
Participación accionaria (en %)	0.1833
Información adicional	

Público Inversionista	
Participación accionaria (en %)	0.2423
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

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.

Mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 17 de octubre de 2024, los accionistas de la Compañía aprobaron reformar la totalidad de los estatutos sociales de la Compañía. 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 o 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 29 de abril del 2024.

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 esta 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 subsidiaras 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 les 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 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 del 10.0% o más de las acciones de la Compañía, 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.

Información adicional 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 cerca de 23 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.

El Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración está actualmente integrado por 13 consejeros, de los cuales 4 son consejeros suplentes y 6 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 29 de abril del 2024.

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 29 de abril del 2024.

Nombre	Cargo	Años de servicio
Elías Cababie Daniel	Presidente del Consejo y Presidente Ejecutivo	35
Abraham Cababie Daniel	Director General y Vicepresidente del Consejo	35
Salvador Daniel Kabbaz	Consejero	31
Jaime Dayán Tawil	Consejero Independiente	34
Jaime Jalife Sacal	Consejero Independiente	34
Jaime Kanan Hamui	Consejero Independiente	19
Isaac Zonana Saba	Consejero Independiente	9
Rafael Robles Miaja	Consejero Independiente	9
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Consejero Independiente	30
Mario Martin Gallardo	Consejero Suplente Independiente	19
Diódoro Batalla Palacios	Consejero Suplente	24
Elías Amkie Levy	Consejero Suplente Independiente	23
Samuel Jalife Cababie	Consejero Suplente	31

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.). 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).

Salvador Daniel Kabbaz. El señor Daniel funge como Director Ejecutivo de Comercialización de Oficinas desde febrero de 2023. Ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA desde 1994 tales como: Director General Adjunto de Desarrollo, 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 Dayán Tawil. El señor Dayán fungió como Consejero de la Dirección General desde el 2010 y hasta el 2020. 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.

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.

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, así como Secretario o Prosecretario de diversas empresas.

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet. El señor Solís Cámara es Contador Público Certificado con 40 años de experiencia profesional. Actualmente es socio director de Solís Cámara y Compañía, firma que él mismo fundó en 1986 y que tiene clientes entre los que destacan: GICSA, Fibra Uno, Némesis Capital, Grupo Ral, Grupo Gigante, Meliá Hoteles, Qualitas Compañía de Seguros, Promecap, Frel Ingenieros y Arquitectos, Núcleo Radio Mil, Genomma Lab, entre otros. Ha sido Consejero propietario de diversas empresas entre las que destacan Bardahl de México, Grupo Ambrosia, La Era Natural, Grupo GICSA; Coconal, Grupo Radio Fórmula. En el ramo académico fue profesor de tiempo parcial en diversas materias relacionadas con el área fiscal en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) desde 1985 hasta 2015. Entre 1995 y 1996 fungió como miembro del Consejo Asesor Fiscal en materia de Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal y entre 2013 y 2014 formó parte del Grupo de Capacitación del Servicio de Administración Tributaria. Es socio activo del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C. desde 1985 e integrante

de su Comisión Fiscal desde 1996. Asimismo, es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y de la International Fiscal Association (IFA) Grupo México, es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Realizó estudios de Licenciatura de Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México. Obtuvo un Diplomado en Derecho Tributario por el ITAM.

Mario Martin Gallardo. El señor Martin fungió como Director General Adjunto de Operaciones desde 2013 y hasta 2020. Previamente colaboró como Director General Adjunto Corporativo en Grupo GICSA. Ha ocupado diversos cargos en Grupo GICSA desde 1994 tales como Contralor, Director de Auditoria, 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 fungió como Director Ejecutivo de Asuntos Estratégicos hasta noviembre 2021. Anteriormente fungía como Director ejecutivo de proyectos especiales desde 2014. 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 fungió como Director ejecutivo de comercialización hasta el 2022. Anteriormente ocupó 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.

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	35
Diódoro Batalla Palacios	Director General Adjunto de Administración y Finanzas	19
Marcos Shamosh Levy	Director Ejecutivo Jurídico y Nuevos Negocios	10

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 Shamosh Levy. El señor Shamosh funge como Director Ejecutivo Jurídico y Nuevos Negocios desde 2020, anteriormente fungía como Director de Nuevos Negocios. Se tituló como Maestro en Derecho y Negocios en la Universidad de Nueva York.

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.

Jaime Jalife Sacal, miembro de nuestro Consejo de Administración, es padre de Samuel Jalife Cababie quien a su vez funge como nuestro Director ejecutivo de comercialización.

Samuel Jalife Cababie, miembro de nuestro Consejo de Administración, es hijo del señor Jaime Jalife Sacal, quien se desempeña como miembro de nuestro Consejo de Administración.

Accionistas Principales

Los únicos accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la Compañía, son los señores Elías Cababie Daniel, Abraham Cababie Daniel y miembros de su familia inmediata en este sentido, 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 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 este reporte anual.

Nombre de Accionista (directo e indirecto)	**Número de Acciones**	**%***
Familia Cababie Daniel y personas relacionadas	859,175,180	57.27%
Inversionistas, consejeros y personas relacionadas	274,992,471	18.33%
Público inversionista	414,294,645	24.40%
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 concomemos compromisos que pudieran significar un cambio de control.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

Ver: Capítulo “II. La Emisora”, numeral “XII. Acciones representativas del capital social”.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Clave de pizarra: GICSA B

Comportamiento anual

FECHA	MÁXIMO	MÍNIMO	CIERRE	OPERACIONES	VOLUMEN	IMPORTE
2024	$ 2.50	$ 1.96	$ 2.30	6,139	31,720,608	$ 75,942,658
2023	$ 2.99	$ 1.65	$ 2.30	23,183	25,781,162	$ 55,803,884
2022	$ 3.25	$ 1.70	$ 2.00	51,034	27,089,885	$ 66,682,380
2021	$ 4.72	$ 1.08	$ 2.63	61,070	43,592,490	$ 109,151,141
2020	$ 7.98	$ 2.81	$ 4.66	274,815	187,039,713	$ 815,514,886

Comportamiento trimestral

FECHA	MÁXIMO	MÍNIMO	CIERRE	OPERACIONES	VOLUMEN	IMPORTE
1T25	$ 2.70	$ 2.05	$ 2.52	1,915	34,530,792	$ 86,281,904
4T24	$ 2.35	$ 2.18	$ 2.30	1,013	3,611,947	$ 8,051,130
3T24	$ 2.50	$ 2.04	$ 2.28	1,001	16,962,713	$ 41,836,813
2T24	$ 2.49	$ 1.96	$ 2.15	2,085	7,816,129	$ 18,427,402
1T24	$ 2.44	$ 2.33	$ 2.28	2,040	3,329,819	$ 7,627,314
4T23	$ 2.52	$ 2.14	$ 2.30	3,012	7,961,158	$ 18,974,882
3T23	$ 2.99	$ 2.10	$ 2.40	5,589	2,108,196	$ 5,206,224
2T23	$ 2.63	$ 1.82	$ 2.35	6,322	6,835,348	$ 15,138,819
1T23	$ 2.05	$ 1.65	$ 1.93	8,260	8,876,460	$ 16,483,959

Comportamiento mensual

FECHA	MÁXIMO	MÍNIMO	CIERRE	OPERACIONES	VOLUMEN	IMPORTE
2025						
Marzo	$ 2.70	$ 2.24	$ 2.52	574	14,602,701	$ 36,571,819
Febrero	$ 2.36	$ 2.05	$ 2.33	441	2,794,927	$ 6,525,964
Enero	$ 2.60	$ 2.24	$ 2.24	900	17,133,164	$ 43,184,121

2024										
Diciembre	$	2.34	$	2.18	$	2.30	393	2,530,259	$	5,599,625
Noviembre	$	2.31	$	2.20	$	2.30	388	929,470	$	2,108,309
Octubre	$	2.35	$	2.19	$	2.25	232	152,218	$	343,196

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

Actualmente, la Emisora no cuenta con formador de mercado.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

N/A. Actualmente, la Emisora no cuenta con formador de mercado.

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

De 2016 a 2019, UBS Casa de Bolsa fungió 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. Actualmente, la Emisora no cuenta con formador de mercado.

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

N/A. Actualmente, la Emisora no cuenta con formador de mercado.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

N/A. Actualmente, la Emisora no cuenta con formador de mercado.

[431000-N] Personas responsables

6. PERSONAS RESPONSABLES

Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Marcos Shamosh Levy, 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
Director General

Por: Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

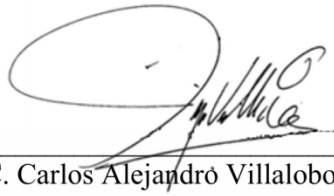
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. (la "Emisora") y subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, 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 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2025 y 16 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

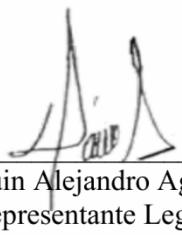
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados 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 consolidados por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría



C. P. C. Joaquin Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Marcos Shamosh Levy, 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 Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, 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 trate.

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
Director General

Por: Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1
Reforma Social, Miguel Hidalg
C.P. 11650, Ciudad de México
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

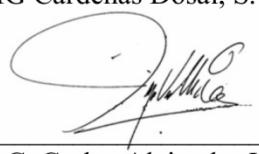
Ciudad de México, a 30 de abril de 2025

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Grupo GICSA, S. A. B. de C.V.

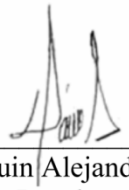
De conformidad con el artículo 39 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular 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 el artículo 84 bis de las "*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores"*, publicada 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 terminado al 31 de diciembre de 2024 (el "Reporte Anual"), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V, los informes de auditoría que emití: *(i)* con fecha 25 de abril de 2025, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, y *(ii)* con fecha 16 de abril de 2024, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los "Estados Financieros Consolidados"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Consolidados 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 Consolidados 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. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría



C. P. C. Joaquin Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

Ciudad de México, a 25 de abril de 2025

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Grupo GICSA, S. A. B. de C.V.

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de ***Grupo GICSA, S. A. B. de C.V.*** (la "Emisora") ***y subsidiarias*** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, 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 13171 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17148 expedido el 11 de abril de 2008 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

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, 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 de la Emisora.

Me permito señalar que, la que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 1 años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por 6 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, 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.

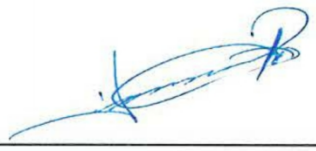
C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría

Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Marcos Shamosh Levy, 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: Diódoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración y Finanzas

Por: Marcos Shamosh Levy
Director Jurídico

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P
Reforma Social, Miguel Hidal
C.P. 11650, Ciudad de México
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Al Comité de Auditoría de
Grupo Gicsa, S. A. B de C. V. y subsidiarias

En nuestra calidad de auditores externos de ***Grupo Gicsa, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*** (la Emisora) y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), emitidas el 26 de abril de 2018 (las Disposiciones), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 y por el año que terminó en esa fecha, realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría de la Emisora:

Nombre	**Puesto/Rol**
Carlos Alejandro Villalobos Romero	Socio de auditoría
Diana Lizzethe Romero Jiménez	Director de auditoría
Priscila Teresa Villavicencio Díaz	Gerente Senior de auditoría
Angel Joel Larios Romo	Gerente de auditoría
Alma Leticia Medrano Sánchez	Senior de auditoría
Victor Manuel Jiménez Martínez	Staff de auditoría
Yazmin Yocelin Tellez Cortez	Staff de auditoría
Christopher Conrad Sprott Lugo	Staff de auditoría
Luis Angel Patiño Jordán	Staff de auditoría
Alberto Vazquez Ortiz	Socio de Calidad
Ruben Luengas Ávila	Especialista Valuación KPMG
Abraham Sanchez Castillo	Especialista Valuación KPMG
Elizabeth González	Especialista Valuación KPMG
Ralph Menschel	Socio de Capital Markets
Luis Alberto Aguilar Perea	Director de Capital Markets
Malinali Cruz	Gerente de Capital Markets
Luis Barrera Mendoza	Gerente de Capital Markets
José Alfredo Carmona Olguin	Socio Advisory (FRM)
Daniel Ortiz	Director Advisory (FRM)
Maria Elena Barajas	Socio Advisory (FRM)
Oscar Suárez	Gerente Senior Advisory (FRM)
Rosa Alicia Garcia	Socio Advisory (Actuarial

II. El equipo de auditoría ha cumplido las siguientes políticas y procedimientos establecidos por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (La Firma o KPMG) así como con lo establecido por las NIA para:

a. Prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia.

En relación a la prevención y amenazas de independencia, las políticas y procedimientos de independencia de KPMG requieren que sus socios y el grupo de gerencia, y el personal asignado a cada proyecto de auditoría estén libres de intereses financieros no permitidos y relaciones prohibidas con la Emisora que auditamos, su administración, sus directores y sus propietarios significativos. La firma exige el cumplimiento de los requisitos de independencia y los estándares éticos aplicables, que cumplen con lo establecido por el PCAOB, SEC, IESBA, y Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, así como los supuestos que se describen en el Artículo 6 de las Disposiciones. Estas políticas y procedimientos, que cubren áreas como la independencia personal, las relaciones posteriores al empleo, la rotación de cierto personal del proyecto y la aprobación de los servicios de auditoría y no auditoría, se supervisan continuamente y se monitorean a través de varios sistemas informáticos.

Adicionalmente, KPMG proporciona a todo el personal relevante una capacitación anual de independencia apropiada para su nivel y función. En caso de cambios significativos en las políticas y/o procedimientos de independencia existe un programa de capacitación oportuno en el que participa todo el personal antes mencionado.

b. Garantizar la calidad de la auditoría externa.

KPMG cuenta con un manual actualizado sobre sistema de control de calidad que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de las Disposiciones, en donde se establecen mecanismos para garantizar la calidad de la auditoría, reportes de amenazas a la independencia y situaciones relacionadas con ética. Asimismo, en el mismo manual se establecen políticas de rotación del personal que participa en la auditoría que están alineadas al artículo 7 de las Disposiciones.

En relación al tema de calidad de la auditoria, y en específico sobre el tema de entrenamiento que deben cumplir los miembros del equipo de auditoría de la Firma, les informamos que todos los socios y profesionales deben completar un mínimo requerido de horas de entrenamiento por año, y deben ser verificables. Se realizan actividades de seguimiento y medición para cumplir con los requisitos anteriores, así como con los requisitos de los organismos profesionales.

Sobre el control de calidad, la Firma tiene establecido el Programa de Revisión de Calidad a la Práctica de Auditoría (QPR). El programa QPR evalúa el desempeño del trabajo de auditoría e identifica oportunidades para mejorar la calidad. Cada socio de auditoría es revisado al menos una vez en un ciclo de 3 años como parte de QPR.

KPMG internacional se asegura que las revisiones de calidad de los proyectos sean objetivas, y que sean supervisadas por un revisor líder con experiencia e independiente. Por otro lado, KPMG Internacional brinda capacitación a los equipos de revisión y otros que supervisan el QPR, con un enfoque en los

III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad cuantitativos establecidos para la auditoría de la Emisora fueron los siguientes:

Niveles de Materialidad Cuantitativos	Monto (Cifras en pesos)
Materialidad	$800 millones
Materialidad de Desempeño	$600 millones

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional, y considerando entre otros los siguientes factores cualitativos:

- Concentración de tenencia accionaria
- Acuerdos de deuda
- Ambiente del negocio
- Usuarios de los estados financieros
- Si la entidad se encuentra en una industria regulada
- Controles a nivel de entidad
- Deficiencias en actividades de control interno
- El número y monto de errores detectados
- Etc.

IV. En el Anexo I se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, y hasta la fecha de emisión del informe de auditoría**,** la Emisora durante el ejercicio auditado no realizó transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales.

VI. A continuación, incluimos un listado de las subsidiarias que se han consolidado y los porcentajes de participación. Dicha información fue proporcionada o declarada por la Administración de la Emisora:

Subsidiaria que consolida	Porcentaje de Participación
Cabi Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V.	100%
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fondo Cabi Corporativo, S. A. de C. V.	100%
Cabi Servicios, S. A. DE C. V.	100%

Operadora Perinorte, S. A. P. I. de C. V.	100%
Desarrollos Chac-Mool, S. A. de C. V.	100%
Conjunto Residencial Santa Fe, S. A. de C. V.	100%
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50%
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Acapulco la Isla, S. A. de C. V.	84%
Grupo Inmobiliario Osuna México, S. A. de C. V.	100%
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100%
Desarrollos Mayasur, S. A. de C. V.	50%
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50%
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100%
Desarrolladora 2054, S. A. P. I. de C. V.	100%
Plus Calidad Administrativa, S. A. P. I. de C. V.	100%
Servso Uno, S. A. P. I. de C. V.	100%
Consticorp, S. A. P. I. de C. V.	100%
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V.	100%
Corpokig, S. A. P. I. de C. V.	100%
Kantoor Macroproyectos, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Metepec, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso Irrevocable de Administracion CIB/2258	100%
D.I. Metropolitano, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Paseo Querétaro, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 55-4	75%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 2198	100%
Cabi Outlet León, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Outlet Pachuca, S. A. P. I. de C. V.	100%
Outlet Querétaro, S. A. P. I. de C. V.	100%
Explanada Culiacán, S. A. P. I. de C. V.	100%
Explanada Puebla, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Tasqueña, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Zaragoza, S. A. P. I. de C. V.	100%
Masaryk 169, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso de Administración con Derecho de Reversión Numero F/207	100%

Operadora Hotelera, IAB S. A. de C. V.	100%
CABI Entretenimiento, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 3632	90%

VII. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.

VIII. No se suscitaron dificultades significativas durante la ejecución de la auditoría.

IX. Nuestro informe sobre los estados financieros consolidados de la Emisora incluye los siguientes asuntos clave de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros.

Valuación de las propiedades de inversión ($66,850,159)	
Ver nota 11 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría**
Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión representan el 87% de los activos totales en el estado consolidado de posición financiera. Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados integrales. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas. El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como la metodología utilizada por el Grupo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, determinado con base en un modelo desarrollado y calculado internamente por la Administración. • 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 del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria. — Evaluamos la metodología de

	comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos, la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno independiente, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles. • Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

X. Las principales observaciones comunicadas en relación con la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha fueron las siguientes:

Observación	Estatus
No se identificaron observaciones importantes que reportar.	

XI. Durante la realización de la auditoría del presente ejercicio no identificamos deficiencias significativas del control interno que debieran ser informadas.

XII. En el Anexo II se incluye un resumen de los ajustes que identificamos como resultado de nuestra auditoría, ya sea que se hubieran o no incorporado en los estados financieros dictaminados.

La presente comunicación se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de la Emisora y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de las Disposiciones y para su presentación ante la Comisión, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. *Carlos Alejandro Villalobos Ramos* Socio de Auditoría

ANEXO I

A continuación, se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

a) Los procesos significativos de la Emisora y que hemos evaluado son los siguientes:

Proceso	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos**
Valuación de propiedades de inversión	Propiedades de inversión
Deuda y obligaciones de hacer y no hacer	Deuda a corto y largo plazo
Reconocimiento de ingresos por renta, mantenimiento y publicidad	Ingresos por rentas mantenimiento y publicidad
Saldos y operaciones con partes relacionadas	Partes relacionadas por cobrar a corto y largo plazo Partes relacionadas por pagar
Consolidación	Preparación de Estados Financieros
Impuesto corriente y diferido	Impuestos a la utilidad diferidos (activo) Impuestos a la utilidad (resultados)

b) Los riesgos de incorrección material identificados, así como los controles relacionados con ellos se muestran a continuación:

Riesgo de Incorrección Material	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos, incluyendo cuentas de orden**	**Controles relacionados**
Valuación de las propiedades de inversión.	Propiedades de inversión y Variación por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	Autorización de usuarios específicos para el manejo de altas y bajas de propiedades. Autorización de matrices para la valuación del valor de los activos (“valor de mercado” o *fair value*). Conciliación de gastos capitalizables, y mejoras a las propiedades de inversión. Autorización de los avalúos
Reconocimiento de ingresos por	Ingresos por arrendamientos	1. Ya firmado el contrato por el cliente el bróker entrega el

		tenga toda la documentación necesaria para poder "reportar" el contrato en el sistema comercial SalesForce, que consiste en subir la versión digital del contrato a dicho portal. 2. Cada uno de los analistas realiza la carga de información de los contratos al módulo "Real State" de SAP, que es exclusivo para administración inmobiliaria. Este sistema ayuda a parametrizar el contrato nuevo, recabando datos del contrato, tales como nombre del dueño del inmueble, nombre del inmueble, datos de facturación, local arrendado, área del local, proyecto, importes preoperativos, vigencia de contrato, montos operativos, incluyendo el de renta fija, el porcentaje de renta variable y porcentual, y el porcentaje de mantenimiento y publicidad, condiciones de contabilización, entre otros. 3. Debido a lo anterior, esta alimentación debe ser verificada, por lo que pasa por un segundo filtro de revisión por parte de Cristina California, quien da visto bueno de la carga de información una vez que el analista le indica que ha alimentado el AP con los datos de un nuevo contrato.
Anulación de los controles por parte de la administración.	Preparación de estados financieros.	No se identificaron controles.

De acuerdo con la NIA 315, los riesgos de incorrección material en los estados financieros se refieren a los que se relacionan de manera generalizada con los estados financieros en su conjunto y, potencialmente, afectan a varias aseveraciones. Los riesgos de esta clase no son necesariamente

elusión del control interno por la dirección. Los riesgos relativos a los estados financieros pueden ser especialmente relevantes para la consideración por el auditor de los riesgos de incorrección material debida a fraude. Por otro lado, los riesgos de incorreción material en las aseveraciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar deben tenerse en cuenta, ya que ello facilita de manera directa la determinación de la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría posteriores relacionados con las aseveraciones que son necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada. Al identificar y valorar los riesgos de incorreción material en las aseveraciones, el auditor puede llegar a la conclusión de que los riesgos identificados se relacionan de manera más generalizada con los estados financieros en su conjunto y que afectan potencialmente a muchas aseveraciones.

c) Realizamos las siguientes pruebas de controles asociados a los riesgos de incorrección material identificados en la auditoría:

Control probado	**Riesgo de Incorrección Material**	**Metodología para determinar muestra *[rutina de muestreo estadístico de KPMG o selección aleatoria*]**	**Resultado de la prueba de eficacia operativa del control**
1. El Comité Técnico analiza los inputs que se consideran para la determinación y una vez que son autorizados, Eugenio Suárez usando la técnica Capital Asset Pricing Model (CAPM), determina Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC) de cada Proyecto.	Alto	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque analítico y sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.
2. Es importante mencionar que la valuación no es un ejercicio fácil, por lo cual se somete a la aprobación del Comité Técnico, ya que, a juicio profesional del mismo, se debe obtener los valores más cercanos a la realidad, utilizando las variables a considerar en los cálculos; variables que dependerán del sector y las circunstancias del mercado de los	Alto	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque analítico y sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.

con los valores determinados, se aprueba su distribución a través de un correo electrónico a todos los jefes de contabilidad y al equipo de consolidación, para su registro contable.			
3. Ya firmado el contrato por el cliente el bróker entrega el original de este al abogado responsable quien corrobora que la información de este sea correcta y se cerciora que se tenga toda la documentación necesaria para poder "reportar" el contrato en el sistema comercial SalesForce, que consiste en subir la versión digital del contrato a dicho portal.	Medio	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.
4. Cada uno de los analistas realiza la carga de información de los contratos al módulo "Real State" de SAP, que es exclusivo para administración inmobiliaria. Este sistema ayuda a parametrizar el contrato nuevo, recabando datos del contrato, tales como nombre del dueño del inmueble, nombre del inmueble, datos de facturación, local arrendado, área del local, proyecto, importes preoperativos, vigencia de contrato, montos operativos, incluyendo el de renta fija, el porcentaje de renta variable y porcentual, y el porcentaje de mantenimiento y publicidad, condiciones de contabilización, entre	Medio	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.

ser verificada, por lo que pasa por un segundo filtro de revisión por parte de Linda Aurora, quien da visto bueno de la carga de información una vez que el analista le indica que ha alimentado el AP con los datos de un nuevo contrato.		controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque sustantivo.	implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.

d) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden:

Control probado	**Resultado de la prueba de eficacia operativa del control**	**Efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de procedimientos sustantivos**
N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.	N/A	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque analítico y sustantivo.

e) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la congruencia entre la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables objetos de nuestra revisión:

Sistema o aplicativo	**Registros contables /Procesos**	**Resultado en controles aplicativos**	**Resultado en controles generales de tecnología de información**
SAP, Modulo de Real Estate	Ingresos por arrendamiento, mantenimiento y publicidad	N/A Los sistemas de IT son esenciales para registras y controlar las operaciones del Grupo, sin embargo, en el caso de la preparación, revisión, autorización y emisión de los estados financieros y sus notas, esto se hace de forma manual sin depender de controles automáticos de TI; así también, parar registrar	N/A

		forzosamente necesaria la intervención humana para su registro y control, toda vez que los procesos de revisión y autorización se hacen de forma manual en su totalidad; por lo que no hay una dependencia significativa en los controles de TI que hagan imposible llevar a cabo nuestra revisión sin confiar en ellos. Por los que no identificamos controles generales importantes para nuestra auditoria.	

f) La siguiente tabla presenta los procedimientos sustantivos realizados por rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, que a nuestro juicio consideramos significativas, incluyendo la naturaleza, alcance y oportunidad de dichos procedimientos:

Rubro	Procedimiento sustantivo	Metodología	Numero de partidas	Resultado obtenido
Propiedades de inversión	Recalculo de la determinación de la estimación de valor razonable de las propiedades de inversión.	Procedimientos sustantivos analíticos	N/A	No identificaron errores materiales
Propiedades de inversión	Revisión de la razonabilidad y metodología de valuación de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 (Conclusiones de especialistas de KPMG).	Procedimientos sustantivos analíticos	N/A	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Conciliación de reportes de facturación vs contabilidad la 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión sustantiva de ingresos por rentas, mantenimiento y publicidad al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión sustantiva de rentas variables y porcentuales al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales

Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión sustantiva de ingresos por estacionamientos al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión documental de descuentos otorgados por COVID al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión documental de cobranza de ingresos al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Recalculo de intereses devengados al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Documentación de contratos y adendums de préstamos vigentes al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión documental de préstamos recibidos, pagos realizados de capital e intereses al 31 de diciembre de 2024 (revisión de flujos)	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión de papel de trabajo de amortización de gastos por disposición al 31 de diciembre de 2024, validando la amortización correspondiente a corto y largo plazo.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Procedimientos de confirmaciones de préstamos bancarios	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión de papel de trabajo de determinación de deuda a valor razonable y costo amortizado al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión de cumplimiento de covenants al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Amarre de préstamos e intereses de partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con	Revisión de flujos de efectivo	Procedimientos	Variable	No

Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión de interese devengados y pagados de partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de operaciones realizadas con partes relacionadas durante 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por Asesoría inmobiliaria con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por Fee de operación y administración de inmuebles con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por arrendamientos con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por desarrollo de inmuebles (costo de construcción y Fee de obra) con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por comisiones sobre ventas con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por servicios de personal con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con	Revisión documental de	Procedimientos	Variable	No

	gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.			
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de otros ingresos con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Resumen de contratos celebrados con intercompañías y partes relacionadas.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	Revisión de conciliaciones bancarias al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	Documentación de estados de cuenta bancarios al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	Procedimientos de confirmaciones bancarias	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	integración de efectivo restringido, incluyendo análisis de que le da origen y que plazo tiene su liberación.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Impuestos a la utilidad	Revisión de CCF 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Impuestos a la utilidad	Revisión de impuesto diferido 2024 y conciliación de tasa/gasto esperado.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Amarre de cartera de clientes vs saldos de balanza al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Muestra de clientes (por cliente o factura), para hechos posteriores al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Revisión de procedimientos supletorios (cobros posteriores).	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Revisión de determinación de	Procedimientos	Revisión	No

Arrendamientos	Revisión de determinación de activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Arrendamientos	Revisión de la razonabilidad de la tasa de descuento (especialista de KPMG).	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Arrendamientos	Revisión de pagos de arrendamiento realizados (flujo de efectivo) al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales

g) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de preparación de los estados financieros consolidados, entre otros:

1) Cotejar o conciliar los estados financieros del periodo en curso, incluyendo las notas adjuntas, con los registros contables subyacentes y los resultados de auditoría y la información financiera comparativa con los montos presentados en el periodo anterior.

2) Leer los estados financieros.

3) Completar las listas de verificación de las revelaciones de conformidad con los marcos de referencia aplicables para la emisión de información financiera de acuerdo con los requisitos locales y adjuntar las listas de verificación.

4) Discutir con la gerencia (1) las políticas contables recién implementadas o modificadas que entraron en vigor en el periodo actual y (2) las políticas que sea necesario implementar en el futuro. La discusión puede incluir: (i) si las políticas se han aplicado en forma adecuada, (ii) si la justificación dada por la gerencia sobre el cambio es razonable y el cambio es jadecuado para la entidad y (iii) el efecto, de dichas políticas en los saldos del año anterior y, si corresponde, si se han hecho reclasificaciones o re-expresiones para que coincidan con la contabilidad y presentación del periodo actual.

5) Evaluar si las políticas contables de la entidad son adecuadas para el negocio y coinciden con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financiera y con las políticas contables que se utilizan en la industria relevante. Para llevar a cabo esta evaluación:
   - Determinar si los estados financieros cubren todos los pronunciamientos contables recién entrados en vigor que sean aplicables.
   - Revisar la consistencia de la aplicación de las políticas contables de un período a otro que no sean los pronunciamientos contables recién entrados en vigor.
   - Determinar si dichas políticas contables, incluyendo los cambios, se revelan adecuadamente en los estados financieros.

6) Obtener un entendimiento de los métodos que usa la gerencia para establecer la información por segmentos. Realizar procedimientos analíticos u otros procedimientos de auditoría adecuados para probar la aplicación de los métodos.

su caso, probar la aplicación de dichos métodos. Considerar si los segmentos identificados para revelación son consistentes con nuestro conocimiento de la entidad, incluyendo los los segmentos identificados durante otros procedimientos de auditoría.

8) Obtener el estado de flujos de efectivo y revelaciones relacionadas con cédulas de respaldo detalladas que documenten de qué manera la gerencia determinó los movimientos de flujo de efectivo. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Verificar la exactitud de los cálculos matemáticos en el estado de flujos de efectivo, revelaciones y documentación de respaldo.
- Cotejar las cédulas de respaldo con el estado de flujos de efectivo y las revelaciones relacionadas.
- Cotejar los saldos iniciales y finales de efectivo en el balance general.
- Verificar la correcta clasificación de los rubros del flujo de efectivo en actividades operativas, de inversión y de financiamiento mediante el comparativo de los rubros del balance general del periodo anterior contra el periodo actual y examinar si los movimientos entre las fechas del balance general se han asignado al movimiento adecuado de flujo de efectivo o no efectivo.
- seleccionar movimientos en el flujo de efectivo para propósitos de prueba y de referencia cruzada con evidencia obtenida de otras secciones de auditoría relevantes u otra documentación de respaldo.
- Establecer si los movimientos significativos en el flujo de efectivo se han revelado por separado, comparando el estado de cuenta en borrador con la evidencia mostrada en la sección de la auditoría relevante o en otra documentación de respaldo. [Algunos ejemplos incluyen intereses y dividendos recibidos o impuestos pagados en adquisiciones o ventas de propiedad, planta y equipo o inversiones y disposiciones y reembolsos o deuda.

9) Obtener el estado de cambios en el capital contable. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Indagar con la gerencia para obtener un entendimiento de la naturaleza de las cuentas de patrimonio y los cambios en el mismo durante el periodo.
- Establecer si los resultados del período se han reflejado correctamente.
- Confirmar las transacciones de capital durante el período en el estado de cambios en el patrimonio o su equivalente con la documentación de respaldo (tales como actas de reuniones de los encargados del gobierno corporativo de la entidad, registro de acciones, estados de cuenta bancarios, etc.).
- Determinar si las transacciones de capital han sido debidamente autorizadas.
- Considerar otra evidencia de auditoría que se haya obtenido de otras cuentas significativas y analizar su impacto en el patrimonio (como los movimientos de revaluación del patrimonio) y cotejar el tratamiento que se da al movimiento de patrimonio con evidencia obtenida en las secciones relevantes de la auditoría.
- Rastrear los movimientos en los otros estados principales y revelaciones de los estados financieros y evaluar que la presentación y la revelación sean adecuadas.

10) Llevar a cabo los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos para identificar los eventos subsecuentes que requieran revelacion y/o registro:

- Revisión de minutas y actas de juntas de asambleas, Dirección, comites de auditoría, y otras consideradas necesarias, efectuadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2024 y

- Lectura y revisión analítica sobre los estados financieros interinos posteriores al 31 de diciembre de 2024 mas recientes.
- Revisión de confirmaciones de cartas de abogados externos sobre juicios y contingencias existentes al 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:

Anexo N Ter:

Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe

Sin garante.

Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante

N/A

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

6. PERSONAS RESPONSABLES

Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Marcos Shamosh Levy, 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
Director General

Por: Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas

Por: Marcos Shamosh Levy
Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

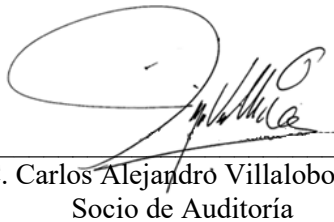
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. (la "Emisora") y subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, 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 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2025 y 16 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

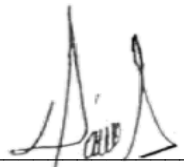
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados 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 consolidados por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría



C. P. C. Joaquin Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Marcos Shamosh Levy, 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 Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, 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 trate.

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
Director General

Por: Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas

Por: Marcos Shamosh Levy
Director Jurídico

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

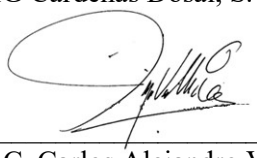
Ciudad de México, a 30 de abril de 2025

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Grupo GICSA, S. A. B. de C.V.

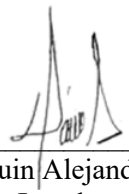
De conformidad con el artículo 39 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular 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 el artículo 84 bis de las "*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores"*, publicada 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 terminado al 31 de diciembre de 2024 (el "Reporte Anual"), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V, los informes de auditoría que emití: *(i)* con fecha 25 de abril de 2025, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, y *(ii)* con fecha 16 de abril de 2024, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los "Estados Financieros Consolidados"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Consolidados 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 Consolidados 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. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría



C. P. C. Joaquin Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Ciudad de México, a 25 de abril de 2025

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Grupo GICSA, S. A. B. de C.V.

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de ***Grupo GICSA, S. A. B. de C.V.*** (la "Emisora") ***y subsidiarias*** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, 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 13171 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17148 expedido el 11 de abril de 2008 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

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, 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 de la Emisora.

Me permito señalar que, la que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 1 años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por 6 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

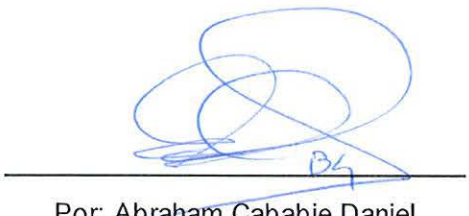
KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría

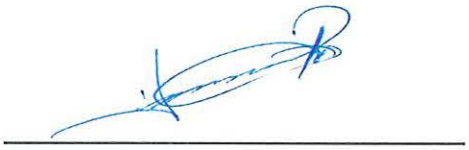
Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Marcos Shamosh Levy, en nuestro carácter de Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., respectivamente, y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción I, inciso (a) numeral 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: Diódoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración y Finanzas

Por: Marcos Shamosh Levy
Director Jurídico

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Al Comité de Auditoría de
Grupo Gicsa, S. A. B de C. V. y subsidiarias

En nuestra calidad de auditores externos de ***Grupo Gicsa, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*** (la Emisora) y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), emitidas el 26 de abril de 2018 (las Disposiciones), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 y por el año que terminó en esa fecha, realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría de la Emisora*:*

Nombre	**Puesto/Rol**
Carlos Alejandro Villalobos Romero	Socio de auditoría
Diana Lizzethe Romero Jiménez	Director de auditoría
Priscila Teresa Villavicencio Díaz	Gerente Senior de auditoría
Angel Joel Larios Romo	Gerente de auditoría
Alma Leticia Medrano Sánchez	Senior de auditoría
Victor Manuel Jiménez Martínez	Staff de auditoría
Yazmin Yocelin Tellez Cortez	Staff de auditoría
Christopher Conrad Sprott Lugo	Staff de auditoría
Luis Angel Patiño Jordán	Staff de auditoría
Alberto Vazquez Ortiz	Socio de Calidad
Ruben Luengas Ávila	Especialista Valuación KPMG
Abraham Sanchez Castillo	Especialista Valuación KPMG
Elizabeth González	Especialista Valuación KPMG
Ralph Menschel	Socio de Capital Markets
Luis Alberto Aguilar Perea	Director de Capital Markets
Malinali Cruz	Gerente de Capital Markets
Luis Barrera Mendoza	Gerente de Capital Markets
José Alfredo Carmona Olguin	Socio Advisory (FRM)
Daniel Ortiz	Director Advisory (FRM)
Maria Elena Barajas	Socio Advisory (FRM)
Oscar Suárez	Gerente Senior Advisory (FRM)
Rosa Alicia Garcia	Socio Advisory (Actuarial Services)
Monserrat Gomez	Gerente Advisory (Actuarial Services)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

II. El equipo de auditoría ha cumplido las siguientes políticas y procedimientos establecidos por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (La Firma o KPMG) así como con lo establecido por las NIA para:

a. Prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia.

En relación a la prevención y amenazas de independencia, las políticas y procedimientos de independencia de KPMG requieren que sus socios y el grupo de gerencia, y el personal asignado a cada proyecto de auditoría estén libres de intereses financieros no permitidos y relaciones prohibidas con la Emisora que auditamos, su administración, sus directores y sus propietarios significativos. La firma exige el cumplimiento de los requisitos de independencia y los estándares éticos aplicables, que cumplen con lo establecido por el PCAOB, SEC, IESBA, y Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, así como los supuestos que se describen en el Artículo 6 de las Disposiciones. Estas políticas y procedimientos, que cubren áreas como la independencia personal, las relaciones posteriores al empleo, la rotación de cierto personal del proyecto y la aprobación de los servicios de auditoría y no auditoría, se supervisan continuamente y se monitorean a través de varios sistemas informáticos.

Adicionalmente, KPMG proporciona a todo el personal relevante una capacitación anual de independencia apropiada para su nivel y función. En caso de cambios significativos en las políticas y/o procedimientos de independencia existe un programa de capacitación oportuno en el que participa todo el personal antes mencionado.

b. Garantizar la calidad de la auditoría externa.

KPMG cuenta con un manual actualizado sobre sistema de control de calidad que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de las Disposiciones, en donde se establecen mecanismos para garantizar la calidad de la auditoría, reportes de amenazas a la independencia y situaciones relacionadas con ética. Asimismo, en el mismo manual se establecen políticas de rotación del personal que participa en la auditoría que están alineadas al artículo 7 de las Disposiciones.

En relación al tema de calidad de la auditoria, y en específico sobre el tema de entrenamiento que deben cumplir los miembros del equipo de auditoría de la Firma, les informamos que todos los socios y profesionales deben completar un mínimo requerido de horas de entrenamiento por año, y deben ser verificables. Se realizan actividades de seguimiento y medición para cumplir con los requisitos anteriores, así como con los requisitos de los organismos profesionales.

Sobre el control de calidad, la Firma tiene establecido el Programa de Revisión de Calidad a la Práctica de Auditoría (QPR). El programa QPR evalúa el desempeño del trabajo de auditoría e identifica oportunidades para mejorar la calidad. Cada socio de auditoría es revisado al menos una vez en un ciclo de 3 años como parte de QPR.

KPMG internacional se asegura que las revisiones de calidad de los proyectos sean objetivas, y que sean supervisadas por un revisor líder con experiencia e independiente. Por otro lado, KPMG Internacional brinda capacitación a los equipos de revisión y otros que supervisan el QPR, con un enfoque en los temas de riesgo identificados por los reguladores de supervisión de auditoría y otros.

III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad cuantitativos establecidos para la auditoría de la Emisora fueron los siguientes:

Niveles de Materialidad Cuantitativos	**Monto (Cifras en pesos)**
Materialidad	$800 millones
Materialidad de Desempeño	$600 millones

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional, y considerando entre otros los siguientes factores cualitativos:

- Concentración de tenencia accionaria
- Acuerdos de deuda
- Ambiente del negocio
- Usuarios de los estados financieros
- Si la entidad se encuentra en una industria regulada
- Controles a nivel de entidad
- Deficiencias en actividades de control interno
- El número y monto de errores detectados
- Etc.

IV. En el Anexo I se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, y hasta la fecha de emisión del informe de auditoría**,** la Emisora durante el ejercicio auditado no realizó transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales.

VI. A continuación, incluimos un listado de las subsidiarias que se han consolidado y los porcentajes de participación. Dicha información fue proporcionada o declarada por la Administración de la Emisora:

Subsidiaria que consolida	**Porcentaje de Participación**
Cabi Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V.	100%
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fondo Cabi Corporativo, S. A. de C. V.	100%
Cabi Servicios, S. A. DE C. V.	100%
Cabi Culiacán, S. A. DE C. V.	100%
Inmobiliaria Lomchap, S. A. P. I. de C. V.	100%

Operadora Perinorte, S. A. P. I. de C. V.	100%
Desarrollos Chac-Mool, S. A. de C. V.	100%
Conjunto Residencial Santa Fe, S. A. de C. V.	100%
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50%
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Acapulco la Isla, S. A. de C. V.	84%
Grupo Inmobiliario Osuna México, S. A. de C. V.	100%
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100%
Desarrollos Mayasur, S. A. de C. V.	50%
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50%
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100%
Desarrolladora 2054, S. A. P. I. de C. V.	100%
Plus Calidad Administrativa, S. A. P. I. de C. V.	100%
Servso Uno, S. A. P. I. de C. V.	100%
Consticorp, S. A. P. I. de C. V.	100%
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V.	100%
Corpokig, S. A. P. I. de C. V.	100%
Kantoor Macroproyectos, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Metepec, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso Irrevocable de Administracion CIB/2258	100%
D.I. Metropolitano, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Paseo Querétaro, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 55-4	75%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 2198	100%
Cabi Outlet León, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Outlet Pachuca, S. A. P. I. de C. V.	100%
Outlet Querétaro, S. A. P. I. de C. V.	100%
Explanada Culiacán, S. A. P. I. de C. V.	100%
Explanada Puebla, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Tasqueña, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Zaragoza, S. A. P. I. de C. V.	100%
Masaryk 169, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso de Administración con Derecho de Reversión Numero F/397	100%
Cabi Riviera Maya, S. A. P. I. de C. V.	100%
Explanada Aguascalientes, S. A. P. I. de C. V.	100%

Operadora Hotelera, IAB S. A. de C. V.	100%
CABI Entretenimiento, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 3632	90%

VII. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.

VIII. No se suscitaron dificultades significativas durante la ejecución de la auditoría.

IX. Nuestro informe sobre los estados financieros consolidados de la Emisora incluye los siguientes asuntos clave de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros.

Valuación de las propiedades de inversión ($66,850,159)	
Ver nota 11 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría**
Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión representan el 87% de los activos totales en el estado consolidado de posición financiera. Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados integrales. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas. El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como la metodología utilizada por el Grupo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, determinado con base en un modelo desarrollado y calculado internamente por la Administración. • 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 del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria. — Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento y utilizadas, tomando en consideración factores de

	comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos, la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno independiente, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles. • Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

X. Las principales observaciones comunicadas en relación con la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha fueron las siguientes:

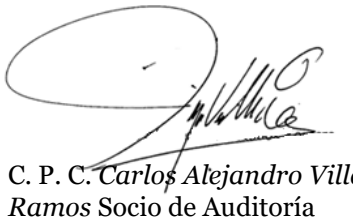
Observación	Estatus
No se identificaron observaciones importantes que reportar.	

XI. Durante la realización de la auditoría del presente ejercicio no identificamos deficiencias significativas del control interno que debieran ser informadas.

XII. En el Anexo II se incluye un resumen de los ajustes que identificamos como resultado de nuestra auditoría, ya sea que se hubieran o no incorporado en los estados financieros dictaminados.

La presente comunicación se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de la Emisora y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de las Disposiciones y para su presentación ante la Comisión, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. *Carlos Alejandro Villalobos Ramos* Socio de Auditoría

30 de abril de 2025

ANEXO I

A continuación, se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

a) Los procesos significativos de la Emisora y que hemos evaluado son los siguientes:

Proceso	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos**
Valuación de propiedades de inversión	Propiedades de inversión
Deuda y obligaciones de hacer y no hacer	Deuda a corto y largo plazo
Reconocimiento de ingresos por renta, mantenimiento y publicidad	Ingresos por rentas mantenimiento y publicidad
Saldos y operaciones con partes relacionadas	Partes relacionadas por cobrar a corto y largo plazo Partes relacionadas por pagar
Consolidación	Preparación de Estados Financieros
Impuesto corriente y diferido	Impuestos a la utilidad diferidos (activo) Impuestos a la utilidad (resultados)

b) Los riesgos de incorrección material identificados, así como los controles relacionados con ellos se muestran a continuación:

Riesgo de Incorrección Material	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos, incluyendo cuentas de orden**	**Controles relacionados**
Valuación de las propiedades de inversión.	Propiedades de inversión y Variación por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	Autorización de usuarios específicos para el manejo de altas y bajas de propiedades. □ Autorización de matrices para la valuación del valor de los activos (“valor de mercado” o *fair value*). □ Conciliación de gastos capitalizables, y mejoras a las propiedades de inversión. □ Autorización de los avalúos
Reconocimiento de ingresos por arrendamiento.	Ingresos por arrendamientos	1. Ya firmado el contrato por el cliente el bróker entrega el original de este al abogado responsable quien corrobora que la información de este sea correcta y se cerciora que se

		tenga toda la documentación necesaria para poder "reportar" el contrato en el sistema comercial SalesForce, que consiste en subir la versión digital del contrato a dicho portal. 2. Cada uno de los analistas realiza la carga de información de los contratos al módulo "Real State" de SAP, que es exclusivo para administración inmobiliaria. Este sistema ayuda a parametrizar el contrato nuevo, recabando datos del contrato, tales como nombre del dueño del inmueble, nombre del inmueble, datos de facturación, local arrendado, área del local, proyecto, importes preoperativos, vigencia de contrato, montos operativos, incluyendo el de renta fija, el porcentaje de renta variable y porcentual, y el porcentaje de mantenimiento y publicidad, condiciones de contabilización, entre otros. 3. Debido a lo anterior, esta alimentación debe ser verificada, por lo que pasa por un segundo filtro de revisión por parte de Cristina California, quien da visto bueno de la carga de información una vez que el analista le indica que ha alimentado el AP con los datos de un nuevo contrato.
Anulación de los controles por parte de la administración.	Preparación de estados financieros.	No se identificaron controles.

De acuerdo con la NIA 315, los riesgos de incorrección material en los estados financieros se refieren a los que se relacionan de manera generalizada con los estados financieros en su conjunto y, potencialmente, afectan a varias aseveraciones. Los riesgos de esta clase no son necesariamente riesgos que se puedan identificar con aseveraciones específicas sobre los tipos de transacciones, saldos contables o información a revelar. Representan, más bien, circunstancias que pueden incrementar los riesgos de incorrección material en las aseveraciones, por ejemplo, a través de la

elusión del control interno por la dirección. Los riesgos relativos a los estados financieros pueden ser especialmente relevantes para la consideración por el auditor de los riesgos de incorrección material debida a fraude. Por otro lado, los riesgos de incorreción material en las aseveraciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar deben tenerse en cuenta, ya que ello facilita de manera directa la determinación de la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría posteriores relacionados con las aseveraciones que son necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada. Al identificar y valorar los riesgos de incorreción material en las aseveraciones, el auditor puede llegar a la conclusión de que los riesgos identificados se relacionan de manera más generalizada con los estados financieros en su conjunto y que afectan potencialmente a muchas aseveraciones.

c) Realizamos las siguientes pruebas de controles asociados a los riesgos de incorrección material identificados en la auditoría:

Control probado	**Riesgo de Incorrección Material**	**Metodología para determinar muestra *[rutina de muestreo estadístico de KPMG o selección aleatoria*]**	**Resultado de la prueba de eficacia operativa del control**
1. El Comité Técnico analiza los inputs que se consideran para la determinación y una vez que son autorizados, Eugenio Suárez usando la técnica Capital Asset Pricing Model (CAPM), determina Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC) de cada Proyecto.	Alto	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque analítico y sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.
2. Es importante mencionar que la valuación no es un ejercicio fácil, por lo cual se somete a la aprobación del Comité Técnico, ya que, a juicio profesional del mismo, se debe obtener los valores más cercanos a la realidad, utilizando las variables a considerar en los cálculos; variables que dependerán del sector y las circunstancias del mercado de los Desarrollos Inmobiliarios sujetos a revisión. Si el Comité Técnico está de acuerdo	Alto	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque analítico y sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.

con los valores determinados, se aprueba su distribución a través de un correo electrónico a todos los jefes de contabilidad y al equipo de consolidación, para su registro contable.			
3. Ya firmado el contrato por el cliente el bróker entrega el original de este al abogado responsable quien corrobora que la información de este sea correcta y se cerciora que se tenga toda la documentación necesaria para poder "reportar" el contrato en el sistema comercial SalesForce, que consiste en subir la versión digital del contrato a dicho portal.	Medio	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.
4. Cada uno de los analistas realiza la carga de información de los contratos al módulo "Real State" de SAP, que es exclusivo para administración inmobiliaria. Este sistema ayuda a parametrizar el contrato nuevo, recabando datos del contrato, tales como nombre del dueño del inmueble, nombre del inmueble, datos de facturación, local arrendado, área del local, proyecto, importes preoperativos, vigencia de contrato, montos operativos, incluyendo el de renta fija, el porcentaje de renta variable y porcentual, y el porcentaje de mantenimiento y publicidad, condiciones de contabilización, entre otros.	Medio	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.
5. Debido a lo anterior, esta alimentación debe	Medio	N/A concluimos no confiar en	N/A concluimos que el diseño e

ser verificada, por lo que pasa por un segundo filtro de revisión por parte de Linda Aurora, quien da visto bueno de la carga de información una vez que el analista le indica que ha alimentado el AP con los datos de un nuevo contrato.		controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque sustantivo.	implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.

d) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden:

Control probado	**Resultado de la prueba de eficacia operativa del control**	**Efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de procedimientos sustantivos**
N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.	N/A	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque analítico y sustantivo.

e) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la congruencia entre la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables objetos de nuestra revisión:

Sistema o aplicativo	**Registros contables /Procesos**	**Resultado en controles aplicativos**	**Resultado en controles generales de tecnología de información**
SAP, Modulo de Real Estate	Ingresos por arrendamiento, mantenimiento y publicidad	N/A Los sistemas de IT son esenciales para registras y controlar las operaciones del Grupo, sin embargo, en el caso de la preparación, revisión, autorización y emisión de los estados financieros y sus notas, esto se hace de forma manual sin depender de controles automáticos de TI; así también, parar registrar operaciones en los distintos módulos, estos se hacen de forma semi automática ya que es	N/A

		forzosamente necesaria la intervención humana para su registro y control, toda vez que los procesos de revisión y autorización se hacen de forma manual en su totalidad; por lo que no hay una dependencia significativa en los controles de TI que hagan imposible llevar a cabo nuestra revisión sin confiar en ellos. Por los que no identificamos controles generales importantes para nuestra auditoria.	

f) La siguiente tabla presenta los procedimientos sustantivos realizados por rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, que a nuestro juicio consideramos significativas, incluyendo la naturaleza, alcance y oportunidad de dichos procedimientos:

Rubro	**Procedimiento sustantivo**	**Metodología**	**Numero de partidas**	**Resultado obtenido**
Propiedades de inversión	Recalculo de la determinación de la estimación de valor razonable de las propiedades de inversión.	Procedimientos sustantivos analíticos	N/A	No identificaron errores materiales
Propiedades de inversión	Revisión de la razonabilidad y metodología de valuación de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 (Conclusiones de especialistas de KPMG).	Procedimientos sustantivos analíticos	N/A	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Conciliación de reportes de facturación vs contabilidad la 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión sustantiva de ingresos por rentas, mantenimiento y publicidad al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión sustantiva de rentas variables y porcentuales al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales

Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión sustantiva de ingresos por estacionamientos al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión documental de descuentos otorgados por COVID al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión documental de cobranza de ingresos al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Recalculo de intereses devengados al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Documentación de contratos y adendums de préstamos vigentes al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión documental de préstamos recibidos, pagos realizados de capital e intereses al 31 de diciembre de 2024 (revisión de flujos)	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión de papel de trabajo de amortización de gastos por disposición al 31 de diciembre de 2024, validando la amortización correspondiente a corto y largo plazo.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Procedimientos de confirmaciones de préstamos bancarios	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión de papel de trabajo de determinación de deuda a valor razonable y costo amortizado al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión de cumplimiento de covenants al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Amarre de préstamos e intereses de partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión de flujos de efectivo de préstamos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales

Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión de interese devengados y pagados de partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de operaciones realizadas con partes relacionadas durante 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por Asesoría inmobiliaria con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por Fee de operación y administración de inmuebles con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por arrendamientos con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por desarrollo de inmuebles (costo de construcción y Fee de obra) con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por comisiones sobre ventas con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por servicios de personal con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por Fee corporativo con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales

	gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.			
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de otros ingresos con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Resumen de contratos celebrados con intercompañías y partes relacionadas.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	Revisión de conciliaciones bancarias al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	Documentación de estados de cuenta bancarios al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	Procedimientos de confirmaciones bancarias	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	integración de efectivo restringido, incluyendo análisis de que le da origen y que plazo tiene su liberación.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Impuestos a la utilidad	Revisión de CCF 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Impuestos a la utilidad	Revisión de impuesto diferido 2024 y conciliación de tasa/gasto esperado.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Amarre de cartera de clientes vs saldos de balanza al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Muestra de clientes (por cliente o factura), para hechos posteriores al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Revisión de procedimientos supletorios (cobros posteriores).	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Revisión de determinación de perdidas crediticias esperadas.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales

Arrendamientos	Revisión de determinación de activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Arrendamientos	Revisión de la razonabilidad de la tasa de descuento (especialista de KPMG).	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Arrendamientos	Revisión de pagos de arrendamiento realizados (flujo de efectivo) al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales

g) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de preparación de los estados financieros consolidados, entre otros:

1) Cotejar o conciliar los estados financieros del periodo en curso, incluyendo las notas adjuntas, con los registros contables subyacentes y los resultados de auditoría y la información financiera comparativa con los montos presentados en el periodo anterior.

2) Leer los estados financieros.

3) Completar las listas de verificación de las revelaciones de conformidad con los marcos de referencia aplicables para la emisión de información financiera de acuerdo con los requisitos locales y adjuntar las listas de verificación.

4) Discutir con la gerencia (1) las políticas contables recién implementadas o modificadas que entraron en vigor en el periodo actual y (2) las políticas que sea necesario implementar en el futuro. La discusión puede incluir: (i) si las políticas se han aplicado en forma adecuada, (ii) si la justificación dada por la gerencia sobre el cambio es razonable y el cambio es jadecuado para la entidad y (iii) el efecto, de dichas políticas en los saldos del año anterior y, si corresponde, si se han hecho reclasificaciones o re-expresiones para que coincidan con la contabilidad y presentación del periodo actual.

5) Evaluar si las políticas contables de la entidad son adecuadas para el negocio y coinciden con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financiera y con las políticas contables que se utilizan en la industria relevante. Para llevar a cabo esta evaluación:
- Determinar si los estados financieros cubren todos los pronunciamientos contables recién entrados en vigor que sean aplicables.
- Revisar la consistencia de la aplicación de las políticas contables de un período a otro que no sean los pronunciamientos contables recién entrados en vigor.
- Determinar si dichas políticas contables, incluyendo los cambios, se revelan adecuadamente en los estados financieros.

6) Obtener un entendimiento de los métodos que usa la gerencia para establecer la información por segmentos. Realizar procedimientos analíticos u otros procedimientos de auditoría adecuados para probar la aplicación de los métodos.

7) Evaluar si es probable que estos métodos den como resultado una revelación que esté de acuerdo con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financier y, en

su caso, probar la aplicación de dichos métodos. Considerar si los segmentos identificados para revelación son consistentes con nuestro conocimiento de la entidad, incluyendo los los segmentos identificados durante otros procedimientos de auditoría.

8) Obtener el estado de flujos de efectivo y revelaciones relacionadas con cédulas de respaldo detalladas que documenten de qué manera la gerencia determinó los movimientos de flujo de efectivo. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Verificar la exactitud de los cálculos matemáticos en el estado de flujos de efectivo, revelaciones y documentación de respaldo.
- Cotejar las cédulas de respaldo con el estado de flujos de efectivo y las revelaciones relacionadas.
- Cotejar los saldos iniciales y finales de efectivo en el balance general.
- Verificar la correcta clasificación de los rubros del flujo de efectivo en actividades operativas, de inversión y de financiamiento mediante el comparativo de los rubros del balance general del periodo anterior contra el periodo actual y examinar si los movimientos entre las fechas del balance general se han asignado al movimiento adecuado de flujo de efectivo o no efectivo.
- seleccionar movimientos en el flujo de efectivo para propósitos de prueba y de referencia cruzada con evidencia obtenida de otras secciones de auditoría relevantes u otra documentación de respaldo.
- Establecer si los movimientos significativos en el flujo de efectivo se han revelado por separado, comparando el estado de cuenta en borrador con la evidencia mostrada en la sección de la auditoría relevante o en otra documentación de respaldo. [Algunos ejemplos incluyen intereses y dividendos recibidos o impuestos pagados en adquisiciones o ventas de propiedad, planta y equipo o inversiones y disposiciones y reembolsos o deuda.

9) Obtener el estado de cambios en el capital contable. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Indagar con la gerencia para obtener un entendimiento de la naturaleza de las cuentas de patrimonio y los cambios en el mismo durante el periodo.
- Establecer si los resultados del período se han reflejado correctamente.
- Confirmar las transacciones de capital durante el período en el estado de cambios en el patrimonio o su equivalente con la documentación de respaldo (tales como actas de reuniones de los encargados del gobierno corporativo de la entidad, registro de acciones, estados de cuenta bancarios, etc.).
- Determinar si las transacciones de capital han sido debidamente autorizadas.
- Considerar otra evidencia de auditoría que se haya obtenido de otras cuentas significativas y analizar su impacto en el patrimonio (como los movimientos de revaluación del patrimonio) y cotejar el tratamiento que se da al movimiento de patrimonio con evidencia obtenida en las secciones relevantes de la auditoría.
- Rastrear los movimientos en los otros estados principales y revelaciones de los estados financieros y evaluar que la presentación y la revelación sean adecuadas.

10) Llevar a cabo los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos para identificar los eventos subsecuentes que requieran revelacion y/o registro:
- Revisión de minutas y actas de juntas de asambleas, Dirección, comites de auditoría, y otras consideradas necesarias, efectuadas con posterioridad al 31 de dicienbre de 2024 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros.
- Indagaciones con la administración sobre su conocimiento de cualquier evento subsecuente relevante

- Lectura y revisión analítica sobre los estados financieros interinos posteriores al 31 de diciembre de 2024 mas recientes.
- Revisión de confirmaciones de cartas de abogados externos sobre juicios y contingencias existentes al 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros.

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios

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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

Contenido	**Página**
Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados	1 a 5
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros consolidados	10 a 81

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Valuación de las propiedades de inversión ($66,850,159)	
Ver nota 11 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría**
Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión representan el 87% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera. Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados integrales. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas. El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como la metodología utilizada por el Grupo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, determinado con base en un modelo desarrollado y calculado internamente por la Administración. • 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 del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria. — Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos, la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un rango estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno independiente, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles. • Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

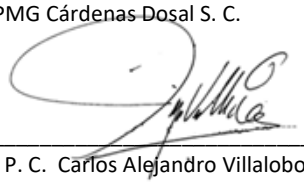
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para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

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 25 de abril de 2025.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2024	2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	$ 400,806	393,177
Efectivo restringido	8	115,797	236,612
Cuentas y documentos por cobrar, neto	9	923,868	700,918
Inventarios inmobiliarios	10	614,240	1,264,582
Impuestos por recuperar, principalmente IVA		2,430,877	2,391,817
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	178,542	338,814
Partes relacionadas	18	720,212	807,073
Total activo circulante		5,384,342	6,132,993
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	8	373,732	431,117
Inventarios inmobiliarios	10	-	2,808,302
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	-	215,770
Pagos anticipados y otros activos	3(i)(j)	197,210	181,380
Propiedades de inversión	11	66,850,159	63,767,476
Derechos de uso de terrenos	23	499,559	642,342
Mobiliario, equipos y transporte, neto	12	431,532	484,604
Inversiones en asociada y negocio conjunto	13	663,342	630,026
Impuestos a la utilidad diferidos	25	2,855,910	2,551,030
Total activo no circulante		71,871,444	71,712,047
Total activo		$ 77,255,786	77,845,040

Pasivo y capital contable	Nota	2024	2023
Pasivo circulante:			
Porciones circulantes de:			
Préstamos bancarios a largo plazo	15	$ 1,121,849	782,062
Certificados bursátiles	16	12,937	116,253
Pasivos por arrendamiento	23	74,034	80,511
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	17	1,284,053	1,538,321
Anticipos de seguros		-	97,014
Proveedores		542,293	490,545
Provisiones	7	748,973	-
Partes relacionadas	18	129,225	126,434
Impuesto sobre la renta por pagar		64,688	14,678
Impuestos por pagar, principalmente IVA		1,783,415	1,777,479
Total del pasivo circulante		5,761,467	5,023,297
Pasivo no circulante:			
Préstamos bancarios a largo plazo	15	20,162,049	16,337,831
Certificados bursátiles a largo plazo	16	3,432,700	10,345,124
Provisión de beneficios a los empleados	3(m)	57,789	38,446
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	23	797,951	870,148
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	17	809,363	853,746
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	25(a)	509,208	509,208
Impuestos a la utilidad diferidos	25	11,483,758	10,887,057
Total del pasivo no circulante		37,252,818	39,841,560
Total del pasivo		43,014,285	44,864,857
Capital contable			
Capital social	20	636,605	636,605
Recompra de acciones	20	(282,452)	(282,452)
Prima en subscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		18,594,056	17,798,631
Capital contable - Participación controladora		28,543,876	27,748,451
Participación no controladora	14	5,697,625	5,231,732
Total del capital contable		34,241,501	32,980,183
Contingencias y compromisos	27		
Eventos subsecuentes	28		
Total del pasivo y capital contable		$ 77,255,786	77,845,040

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	Notas		2024	2023
Ingresos por:				
Arrendamiento y premios, neto	21	$	3,657,241	3,341,050
Mantenimiento y publicidad, neto	21		656,579	615,458
Servicios de inmuebles propios	21		530,400	459,829
Servicios inmobiliarios	21		11,455	15,286
			4,855,675	4,431,623
Ejecución de obra terceros	21		71,855	4,965
Ingresos por venta de unidades residenciales	18 y 21		579,694	574,418
			651,549	579,383
Otros ingresos	1		966,137	40,368
Total de ingresos			6,473,361	5,051,374
Costos por:				
Obra de terceros	22		(76,737)	(4,819)
Venta de unidades residenciales	22		(538,725)	(634,230)
Total de costos			(615,462)	(639,049)
Gastos por:				
Administración de inmuebles	22		(3,311)	(6,011)
Operación de inmuebles	22		(1,242,368)	(1,116,575)
Servicios administrativos	22		(270,816)	(262,453)
Amortización y depreciación	22		(127,848)	(102,004)
Pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar	22		(32,177)	(63,883)
Otros gastos	22		(450,607)	(135,465)
Total de gastos			(2,127,127)	(1,686,391)
Total de costos y gastos			(2,742,589)	(2,325,440)
Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas			3,730,772	2,725,934
Variación neta, por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	11		1,616,613	2,368,404
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizados bajo el método de participación	13		57,295	45,679
Utilidad de operación			5,404,680	5,140,017
Ingresos financieros	24		112,206	998,286
Gastos financieros	24		(4,185,379)	(2,915,861)
Costos financieros, neto			(4,073,173)	(1,917,575)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			1,331,507	3,222,442
Impuestos a la utilidad	25		356,510	1,124,361
Utilidad neta consolidada		$	974,997	2,098,081
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora		$	795,425	1,641,325
Participación no controladora			179,572	456,756
			974,997	2,098,081
Utilidad por acción básica y diluida	26	$	0.530	1.094

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	Notas		Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1o. de enero de 2023		$	636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,686,647	30,793,773
Decreto de dividendos de subsidiarias	14		-	-	-	-	-	(80,626)	(80,626)
Remedición de participación no controladora de obligaciones preferentes	14		-	-	-	-	-	168,955	168,955
Total de transacciones entre accionistas			636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,774,976	30,882,102
Utilidad neta del año			-	-	-	1,641,325	1,641,325	456,756	2,098,081
Saldo al 31 de diciembre 2023			636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,231,732	32,980,183
Decreto de dividendos de subsidiarias	14		-	-	-	-	-	(173,000)	(173,000)
Aportación en fideicomisos	14		-	-	-	-	-	459,321	459,321
Total de transacciones entre accionistas			636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,518,053	33,266,504
Utilidad neta del año			-	-	-	795,425	795,425	179,572	974,997
Saldo al 31 de diciembre 2024		$	636,605	(282,452)	9,595,667	18,594,056	28,543,876	5,697,625	34,241,501

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	Notas		2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		$	1,331,507	3,222,442
Ajustes por:				
Pérdida crediticia esperada	9b		32,177	63,884
Nivelación de ingresos por activos de contrato por rentas	11		53,597	31,847
Ganancia por valuación en propiedades de inversión y derechos de uso	11		(1,616,613)	(2,368,404)
Depreciación	12		74,147	70,234
Costo neto del periodo por beneficios a los empleados			19,343	7,335
Participación en los resultados de compañía asociada y negocio conjunto	13		(57,295)	(45,679)
Utilidad por liquidación certificado bursátil	1		(265,331)	-
Pérdida por terminación anticipada de derechos de uso por arrendamiento	23		6,870	-
Utilidad realizada en instrumentos financieros derivados			-	4,165
Pérdida por venta de proyectos	11		-	391,000
Pérdida por venta de mobiliario y equipo			17,377	-
Amortización de premios			(5,824)	(6,425)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada			966,062	(895,634)
Intereses ganados	24		(112,206)	(143,837)
Gastos por intereses			3,133,206	3,057,518
Subtotal			3,577,017	3,388,446
Cuentas y documentos por cobrar neto			(255,127)	109,680
Impuestos por recuperar			(39,060)	69,881
Impuestos por pagar			59,723	339,686
Inventarios inmobiliarios			(506,143)	(356,694)
Anticipos para desarrollo de proyectos			160,272	(65,956)
Proveedores			51,748	41,464
Provisiones			748,973	-
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes			94,673	(155,546)
Efectivo generado por actividades de operación			3,892,076	3,370,961
Impuestos a la utilidad pagados			(68,466)	(148,039)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación			3,823,610	3,222,922
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Anticipos recibidos para desarrollo de propiedades de inversión			-	110,656
Préstamos otorgados a partes relacionadas			(109,469)	(144,152)
Préstamos cobrados de partes relacionadas			23,519	9,477
Intereses cobrados			112,206	143,837
Adquisiciones, construcciones en procesos de propiedades de inversión y anticipos para desarrollo de proyectos			(1,519,667)	(1,598,898)
Adiciones de mobiliario, equipos y transporte	12		(23,231)	(28,273)
Ingresos por ventas de activo fijo			3,993	391,000
Inversión en acciones en asociadas	13		-	452,419
Remanentes distribuidos de Fideicomiso			37,592	34,917
Anticipo de seguros (Acapulco)			(97,014)	97,014
Aportaciones en las inversiones	7		-	(2,443)
Contraprestación transferida por adquisición de derechos fideicomisarios	7		-	(24,810)
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de inversión			(1,572,071)	(559,256)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Obtención de préstamos bancarios	15		5,488,470	93,609
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	15 y 16		(5,440,912)	(949,031)
Intereses pagados de préstamos bancarios	15		(1,989,282)	(1,963,202)
Intereses y gastos de disposición pagados de CEBURES	15 y 16		(502,743)	(340,511)
Pagos de pasivos por arrendamiento	23		(51,318)	(79,725)
Efectivo restringido			178,200	91,585
Inversión en acciones de partes relacionadas			(13,613)	-
Obtención de préstamos con partes relacionadas	18		2,602	9,350
Aportación del interés no controlador			71,821	168,955
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento			(2,256,775)	(2,968,970)
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo			(5,236)	(305,304)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo			12,865	(15,245)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio			393,177	712,607
Efectivo proveniente de la adquisición de Palmas			-	1,119
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		$	400,806	393,177

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(1) Entidad que reporta y eventos relevantes-

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

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

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados consolidados de resultados, 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 2024 el Grupo realizó o fue afectado por las siguientes operaciones:**

i. El 7 de octubre de 2024 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles con clave de pizarra "GICSA 18U", en la cual se aprobó la amortización anticipada de 3,250,000 títulos en circulación, el 9 de diciembre de 2024 se formalizó un crédito simple con Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por $3,000,000, con una tasa de interés fija anual del 11.81% con vencimiento el 30 de noviembre de 2040. Los recursos obtenidos fueron destinados al pago de los certificados por un monto total de $2,765,597, lo que permitió la liberación de las garantías asociadas a la emisión, que consistían en el activo en proceso de terminación del proyecto residencial Cero5Cien.

ii. En virtud de los acuerdos adoptados en la asamblea del 7 de octubre de 2024 con los tenedores de los certificados bursátiles "GICSA 16U", el 18 de diciembre de 2024, D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V. ("DIM") y Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, en su calidad de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles "GICSA 18U", acordaron modificar y reexpresar el Contrato de Fideicomiso F/3766 para liberar el pago de los certificados bursátiles a GICSA, a cambio de las 38 unidades disponibles del proyecto residencial Cero5Cien, ubicado en Avenida Loma de la Palma 18, Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, así como de los bienes y activos relacionados con dicho proyecto.

iii. El 26 de noviembre de 2024 se formalizó el convenio de inversión y asociación del Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 ("Fideicomiso"), para la construcción, administración y comercialización del Centro Comercial Galerías Metepec II ("Galerías Metepec II"). Este acuerdo fue firmado entre Cabi Metepec, S. A. P. I. de C. V. ("Cabi Metepec"), Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S. A. de C. V. ("Liverpool") y Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. ("Chac Mool"). Como parte de la formalización, se establecieron los siguientes acuerdos:

(Continúa)

a) Cabi Metepec actúa como fideicomitente y fideicomisario, lo que significa que tiene el 50% de los derechos sobre el fideicomiso. Además, recibe el 50% de los beneficios provenientes de cualquier bien, activo, derecho o ingreso que adquiera el Fideicomiso. Esto incluye, por ejemplo, los beneficios obtenidos de la explotación de los inmuebles y el centro comercial, ya sea por su uso, arrendamiento, venta u otras fuentes de ingreso.

b) Liverpool es fideicomitente y fideicomisario, y posee el 16.794% de los derechos fideicomisarios, estos derechos fueron adquiridos a través de la venta de su participación de Cabi Metepec y Chac Mool lo cual genero un ingreso de $459,955. Esto le otorga una propiedad proporcional sobre los inmuebles y el centro comercial, así como una participación proporcional en los bienes, activos, derechos e ingresos del fideicomiso. Una vez obtenida la autorización regulatoria, Liverpool adquirirá el 33.206% de los derechos fideicomisarios mediante cesión. De este modo, pasará a ser propietario del 50% de los inmuebles y del centro comercial, y a recibir el 50% de los derechos e ingresos derivados de su explotación.

c) Chac Mool es fideicomitente y fideicomisario, con una participación del 33.206% de los derechos fideicomisarios en una primera etapa. Sin embargo, una vez obtenida la autorización regulatoria y realizada la cesión de derechos fideicomisarios, Chac Mool dejará de formar parte del fideicomiso.

d) CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, actuará como Fiduciario y se compromete a cumplir con los fines establecidos en el Fideicomiso, de acuerdo con los términos del convenio.

El Centro Comercial inicio operaciones en diciembre 2024.

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

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

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

Las propiedades de inversión del Grupo se encuentran aseguradas por un seguro contratado a nivel corporativo, el seguro cubre, en caso de siniestro, hasta valores de reposición nuevo y cubre hasta por un período de 12 meses, el monto de las rentas que los locatarios afectados no cubran con motivo de siniestros. Los contratos por renta requieren que sus arrendatarios, contraten en lo individual, seguros por daños que pudieran sufrir en sus instalaciones o mercancías, en caso de siniestro. En 2024 se reconoció en como otros ingresos $223,633 de la recuperación del seguro.

(Continúa)

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

ii. Con fecha efectiva 1o. de octubre de 2023 GICSA adquirió el 64% de los derechos del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio número 17075-3 (Paseo Palmas). Como resultado de esta transacción, el Grupo adquiere el control de dicho fideicomiso, debido a que a partir de la fecha mencionada se tiene el poder para dirigir actividades relevantes, exposición o derecho a rendimientos variables y vinculación entre poder y rendimientos, por lo que comenzó a consolidar los activos y pasivos del fideicomiso, así como sus resultados en los estados financieros consolidados del Grupo. Esta adquisición requirió de una contraprestación de $24,800 pesos pagados en efectivo. Los efectos por la adquisición de los derechos del Fideicomiso de Paseo Palmas se revelan en la nota 6 de los estados financieros consolidados.

(2) Bases de preparación-

a) Declaración de cumplimiento

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

El 24 de abril de 2025, Abraham Cababie Daniel, Director General y Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quienes tienen poder legal para autorizarlos, autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

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 NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

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

(Continúa)

A. Juicios

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

Nota 3(t). Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: determinación de si el ingreso procedente de la venta de unidades residenciales por el Grupo es reconocido a lo largo deltiempo o en un momento determinado;
Nota 3(a). 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.

Nota 21. Plazo del arrendamiento: si el Grupo está razonablemente seguro de que ejercerá opciones deampliación.

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

Nota 3(g). Determinación del valor razonable de propiedades de inversión con base en datos de entrada no observables significativos;
Nota 3(f). Vidas útiles, valores residuales y método de depreciación de equipo de inmuebles, maquinaria,neto;
Nota 3(r). Reconocimiento de activos por impuestos diferidos, disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;

Nota 24(m). Pasivos fiscales inciertos;
Nota 3(m). Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves;
Nota 3(t). Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: estimación de los rendimientos esperados;
Nota 19. 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. Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: suposiciones clave sobre la probabilidad y magnitud de una salida de recursos.

d) Medición de los valores razonables

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

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

(Continúa)

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entradano 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 11.	Propiedades de inversión;
Nota 23.	Propiedades de inversión - Activos por derecho de uso sobre activos arrendados a valor razonable;
Notas 14	Obligaciones por aportaciones no controladoras preferentes; y
Nota 19	Administración de riesgos y valores razonables.

(3) Resumen de políticas contables materiales-

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

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

(a) **Bases de consolidación-**

i) Subsidiarias-

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

ii) *Participación no controladora-*

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

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

iii) *Pérdida de control-*

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

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 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.

(Continúa)

v) *Combinaciones de negocios-*

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

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

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

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

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

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

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.

(Continúa)

(b) Moneda extranjera-

i. Transacciones en moneda extranjera

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

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

(c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

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

Efectivo cuyo fin es dar servicio a ciertos créditos contratados y como garantías para respaldar dicha deuda (nota 8). Se liberarán al grupo una vez liquidados los créditos relacionados.

(d) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

(Continúa)

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 de dos formas (i) flujos de efectivo contractuales y (ii)vendiendo los activos financieros; y

las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

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

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

- características de pago anticipado y prórroga; y

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

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

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

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica a valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación si por su naturaleza se miden a valor razonable con cambios en resultados, como los derivados, o es designados como tal en el reconocimiento inicial, para reducir la asimetría contable, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados.

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

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

(Continúa)

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

Pasivos financieros

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

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

v. Compensación-

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

vi. Instrumentos financieros derivados-

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable; después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados, a menos que sean designados formalmente en relaciones de cobertura contable de flujo de efectivo.

(e) Inventarios inmobiliarios-

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

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

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

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

(Continúa)

(f) Mobiliario, equipos y transporte-

i. Reconocimiento y medición-

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

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

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

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

ii. *Costo subsecuente-*

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

iii. Depreciación-

La depreciación se calcula para amortizar el costo de los elementos del equipo mobiliario, equipos y transporte menos su valor residual estimado utilizando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas. La depreciación se reconoce en resultados.

Las vidas útiles estimadas del mobiliario, equipos y transporte para el período actual y los comparativos son como se muestra a continuación:

	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.

(Continúa)

(g) Propiedades de inversión-

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

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

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

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

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

(h) Anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios-

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

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

(i) Pagos anticipados-

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios y servicios pagados por anticipado los cuales se amortizan en el período de su vigencia, se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios, y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

(j) Otros activos-

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

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

(k) Deterioro de valor-

i. Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

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

(Continúa)

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 tienenun impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

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

— dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

— una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

— la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;

— se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

— la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

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

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

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

Cancelación

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

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.

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 delas 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.

(l) Activos disponibles para la venta-

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

(m) Beneficios a los empleados-

i. Beneficios definidos-

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

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

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

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

(Continúa)

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.

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

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

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

iii. Beneficios por terminación-

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

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

(n) Estado de flujo de efectivo-

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

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

(Continúa)

(o) Provisiones-

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

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

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

(p) Arrendamientos-

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

i. Como arrendatario

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

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al 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 activos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

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

(Continúa)

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.

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

(Continúa)

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 23). El Grupo además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

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

(q) Anticipos de clientes-

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

(r) Impuestos a la utilidad-

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

(s) Capital contable-

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

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

Las obligaciones preferentes no exigibles se clasifican como patrimonio, porque no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo. Los dividendos discrecionales se reconocen como distribuciones de patrimonio cuando son aprobados por los accionistas del Grupo (ver nota 13).

iii. Reserva por recompra de acciones

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

iv. Prima en suscripción de acciones

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

(t) Ingresos por contratos de clientes-

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

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

(Continúa)

	Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
Ingresos reconocidos sobre el tiempo:			
i.	Arrendamiento, concesiones COVID19 a clientes y premios -	a) Los ingresos por arrendamiento de espacios dentro de centros comerciales y oficinas, en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el Grupo, son clasificados como arrendamientos operativos. La cobranza de los ingresos por arrendamiento se efectúa normalmente durante los primeros 15 días del mes de renta corriente. b) Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas. La cobranza de estos ingresos se efectúa normalmente el siguiente mes al que corresponden las ventas reportadas. c) Ingresos por premios, corresponden a cuotas de ingreso a centros comerciales, son cobrados generalmente por única vez al inicio del arrendamiento y se trata de un cobro que se hace a un posible arrendatario para otorgarle permiso de establecer su negocio.	a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento. b) Los ingresos por rentas variables se reconocen en el momento en el que el Grupo tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las rentas variables ascendieron a $167,842 y $142,616, respectivamente. c) Los ingresos por premios se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.
ii	Mantenimiento y publicidad	Los ingresos por mantenimiento y publicidad corresponden a gastos realizados para la operación y promoción del inmueble, y son cobrados cada mes.	Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.
iii	Ingresos por servicios de inmuebles propios	Corresponde a proporcionar servicios de agua helada y agua potable a algunos contratos de arrendamiento, y son cobrados de manera mensual.	Los ingresos por servicios de inmuebles propios se reconocen en el momento en que se prestan y son aceptados por los clientes.
iv.	Ingresos para ejecución de obra terceros	Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios de partes no relacionadas, que incluyen, desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros. Estos servicios son cobrados de manera mensual.	Estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.
v.	Ventas de unidades residenciales	El Grupo construye y vende unidades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Estos contratos pueden ser firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, el Grupo tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance ejecutado en caso de cancelación del contrato. Los contratos establecen el cobro de anticipos de manera periódica que cubren el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce “a lo largo del tiempo” por el método de entrada (input method), basado en costos incurridos. El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos y los costos estimados por incurrir.

(Continúa)

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
Ingresos reconocidos en un punto en el tiempo:		
vi. Ventas de unidades residenciales	El Grupo reconoce este tipo de ingresos provenientes de venta de unidades residenciales del proyecto Cero5Cien en una menor proporción. Los ingresos por enajenación de unidades residenciales del proyecto Cero5cien se reconocen cuando el Grupo ha finalizado la construcción de la unidad y se cumplen los siguientes criterios: i) La unidad está concluida y ii) el cliente ha aceptado el activo.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce en “en un punto de tiempo”, basado en que el Grupo considera que la transferencia del control, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien ha sido transferido al cliente, en el momento que el cliente puede hacer uso de la unidad.

(u) Ingreso (gastos) financieros-

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

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

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

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

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

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

(v) Utilidad de operación-

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

(w) Utilidad básica y diluida-

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

(Continúa)

(x) Nuevas normas e interpretaciones-

A continuación, se presenta una lista de las normas nuevas y modificadas que han sido emitidas por el IASB y que son aplicables para períodos anuales que inicien a partir del 1o. de enero 2025 y períodos subsecuentes. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- Ausencia de Convertibilidad (Enmiendas a la NIC 21)
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7)
- NIIF 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financiero”
- NIIF 19 “Subsidiarias sin Obligación de Rendir Cuentas: Información a Revelar”

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados en el periodo de su aplicación inicial, por lo tanto, no se han realizado revelaciones sobre las mismas.

(4) Lista de subsidiarias-

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

	Tenencia accionaria directa e indirecta 31 de diciembre de		
Subsidiaria	**2024 (%)**	**2023 (%)**	**Actividad**
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Coatzacoalcos, Veracruz.
Desarrolladora 20254, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y servicios administrativos, operación y mantenimiento, así como desarrollo y ejecución de nuevos proyectos.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Pachuca, Hidalgo
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio Número 17075-3 (Paseo Palmas).	74	74	Desarrollo, arrendamiento y/o venta de oficinas corporativas
Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 (“Galerías Metepec II”).	83	-	Arrendamiento de centro comercial en Metepec, Estado de México.

(Continúa)

(5) Información por segmentos-

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

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

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido que sus segmentos operativos son cinco segmentos como sigue: Oficinas corporativas, Centros Comerciales, Desarrollos Mixtos, Unidades Residenciales y Servicios. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

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

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

1. Definición de segmentos:

a) Centros comerciales - Corresponden a proyectos cuya construcción consta de uno o varios edificios, los cuales se caracterizan por ser de grandes dimensiones. Cuentan con la presencia de tiendas departamentales, cines y mayormente más de 100 locales comerciales por centro comercial. Dentro de estos proyectos se tienen alianzas con tiendas Ancla de renombrado prestigio, quienes participan ya sea como propietarios de sus instalaciones o arrendatarios de largo plazo.

b) Oficinas corporativas - Corresponden a edificios corporativos ubicados en la Ciudad de México, en las colonias Lomas de Chapultepec y Cuauhtémoc, las cuales son zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel nacional, y la colonia Cuauhtémoc. Los edificios corporativos están considerados como oficinas AA+, ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.

c) Unidades residenciales - Corresponde al proyecto de venta de unidades residenciales dirigido a un mercado "ultra high end" conocido ahora como "Cero5Cien", el cual se enfocará en la construcción de unidades residenciales, ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México.

(Continúa)

d) Desarrollos mixtos- Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos y hoteles. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas AA+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.

e) Servicios - A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.

2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestra a continuación:

		31 de diciembre de 2024					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Activo circulante:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$	79,493	2,158	123,092	254,375	57,485	516,603
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto		1,763,503	129,113	284,228	884,075	1,192,580	4,253,499
Inventarios inmobiliarios		-	-	614,240	-	-	614,240
Activo circulante		1,842,996	131,271	1,021,560	1,138,450	1,250,065	5,384,342
Propiedades, y otros activos de largo plazo		31,642,372	2,398,233	61,731	36,547,321	558,445	71,208102
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		663,342	-	-	-	-	663,342
Total de activos	$	**34,148,710**	**2,529,504**	**1,083,291**	**37,685,771**	**1,808,510**	**77,255,786**
Pasivos y capital contable:							
Pasivo total	$	15,160,921	1,831,854	541,737	18,876,121	6,603,652	43,014,285
Capital contable		18,987,789	697,650	541,554	18,809,650	(4,795,142)	34,241,501
Pasivos y capital contable	$	**34,148,710**	**2,529,504**	**1,083,291**	**37,685,771**	**1,808,510**	**77,255,786**

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

(Continúa)

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

		31 de diciembre de 2023					
		Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	$	1,869,429	143,941	574,418	1,890,540	532,678	5,011,006
Costos y gastos de administración venta y operación		(295,116)	(11,443)	(635,527)	(269,468)	(978,421)	(2,189,975)
Otros ingresos, neto		(72,670)	(7,699)	(710)	(10,591)	(3,427)	(95,097)
Total de ingresos menos costos y gastos		1,501,643	124,799	(61,819)	1,610,481	(449,170)	2,725,934
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso		1,189,563	(247,408)	-	1,426,249	-	2,368,404
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		45,679	-	-	-	-	45,679
Utilidad de operación	$	**2,736,885**	**(122,609)**	**(61,819)**	**3,036,730**	**(449,170)**	**5,140,017**
Costos financieros							(1,917,575)
Impuestos utilidad							(1,124,361)
Utilidad neta consolidada	$						**2,098,081**

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

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

3. Ingresos Inter segmentos y con terceros

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

(Continúa)

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

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

(6) Adquisición de activos-

a. Adquisición:

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

b. Activos adquiridos al 1 de octubre de 2023:

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

(Continúa)

(7) Transacciones que no resultaron en flujos de efectivo

a) Pago de certificados bursátiles GICSA 16U

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

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

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

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

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

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

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

		2024	**2023**
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	324,397	286,905
Inversiones a corto plazo		76,409	106,272
	$	**400,806**	**393,177**

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

		2024	**2023**
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.	$	489,529	667,729
		489,529	667,729
Efectivo restringido de largo plazo		(373,732)	(431,117)
Efectivo restringido a corto plazo	$	**115,797**	**236,612**

(Continúa)

(9) Cuentas y documentos por cobrar

a) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como sigue:

		2024	2023
Cuentas por cobrar a clientes	$	1,216,408	962,255
Documentos por cobrar		49,141	48,167
		1,265,549	1,010,422
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(341,681)	(309,504)
	$	**923,868**	**700,918**

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

		2024	2023
Saldo inicial	$	309,504	245,621
Efecto de incrementos		32,177	63,883
Saldo final	$	**341,681**	**309,504**

Las cuentas por cobrar son montos adeudados por los clientes. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como circulantes. Las cuentas por cobrar se valúan inicialmente al precio de la transacción con base en los contratos con clientes y posteriormente al precio de la transacción pendiente de cobro menos los descuentos y la estimación para pérdidas crediticias, en caso de corresponder.

El Grupo mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

c. Deterioro y exposición de riesgos

Información sobre el deterioro de clientes y cuentas por cobrar y la exposición del Grupo al riesgo de crédito, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés se pueden encontrar en la nota 19.

(10) Inventarios inmobiliarios-

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

		2024	2023
Terreno DI Metropolitano (1)	$	238,612	1,337,614
Obra en proceso DI Metropolitano (1)		375,628	2,341,159
Obra en proceso Paseo Metepec (2)		-	394,111
Total		614,240	4,072,884
Menos-porción circulante DI Metropolitano		(614,240)	(870,471)
Menos-porción circulante Paseo Metepec		-	(394,111)
Total		(614,240)	(1,264,582)
Porción no circulante	$	**-**	**2,808,302**

(Continúa)

(1) Los inventarios inmobiliarios corresponden al proyecto denominado Cero5Cien, que incluye un desarrollo de 106 unidades ubicado en Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de México. El 18 de diciembre de 2024, GICSA, a través de DI Metropolitano, realizó la cesión de 38 unidades al Fideicomiso F/3766. A cambio, se logró la liberación del pago de los certificados bursátiles "GICSA 16U", lo que resultó en la extinción de las obligaciones asociadas.

(2) La obra en proceso de Paseo Metepec, corresponde al avance de obra del Centro Comercial Paseo Metepec II, el centro comercial se concluyó e inicio operaciones en 2024.

(11) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se integra como sigue:

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

	Saldo al 1o. de enero de 2023	Adquisiciones (3) (6)	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por venta de proyectos	Construcción en proceso (3)(4)	Ajuste al valor propiedades de inversión (5)	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Centros comerciales	$ 25,951,536	356,221	(45,605)	-	595,332	1,425,490	28,282,974
Oficinas corporativas	1,789,216	-	(3,206)	-	-	(247,409)	1,538,601
Desarrollos mixtos	32,091,269	631,678	16,964	-	15,667	1,190,323	33,945,901
Total	$ **59,832,021**	**987,899**	**(31,847)**	-	**610,999**	**2,368,404**	**63,767,476**

(1) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2024 corresponden a un importe total de $2,831,254. Durante el año 2024 no se capitalizaron intereses.

(2) El 26 de noviembre de 2024, se formalizó el convenio de inversión y asociación del Fideicomiso 4246 para la operación del Centro Comercial Galerías Metepec II. Como parte de este proceso, Cabi Metepec aporto el terreno al fideicomiso por $1,755,000 y Chac Mool aporta la construcción por $980,000. Como resultado de la consolidación del Fideicomiso 4246, se ha incluido como alta el total de la inversión en propiedades, por un valor de $2,735,000.

(3) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre 2024 y 2023 corresponden a un importe total de $3,137,489 y $1,598,898 respectivamente, que incluyen intereses capitalizados durante el ejercicio 2023 por $141,657.

(Continúa)

(4) Incluye la aplicación de anticipos para desarrollos de propiedades de inversión por $110,656 como una transacción que no requirió flujo de efectivo.

(5) Durante 2023, el Grupo reconoció una minusvalía originada por la suspensión temporal de la operación del proyecto Isla Acapulco como consecuencia del huracán Otis, por $148,505.

(6) Los costos financieros capitalizados en las propiedades de inversión en proceso de construcción al 31 de diciembre 2023 fueron de $141,657. La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2023, proveniente de préstamos identificables de la propiedad ORM, corresponde al 100% del préstamo con Banco Nacional del Comercio Exterior.

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

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

La mayoría de las propiedades de inversión Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios descritos en las notas 15 y 16. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

a. Técnica de valor razonable

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

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de la propiedad, su uso ya sea oficinas, comercial o uso mixto y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento	• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2024: 4.5%-5%, promedio ponderado de 5%; 2023: 4.6%-5%, promedio ponderado de 5%). • Períodos de desocupación (2024 y 2023: promedio de uno a tres meses después del término de cada arrendamiento). • Tasa de ocupación (2024: 90.07%, 2023: 96.30%). • Períodos gratuitos 2024 y 2023: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos). • Promedio de vigencia 3.2 años • Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2024:10.77%-12.18%. promedio ponderado de 11.49%; 2023: 11.14%-12.66%. promedio ponderado de 11.79%).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • el crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor); • los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos); • la tasa de ocupación fuera mayor (menor); • los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o • las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores).

(Continúa)

(12) Mobiliario, equipos y transporte-

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

Al 31 de diciembre de 2024		Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	$	20,493	11,952	9,423	442,736	484,604
Adquisiciones		17,974	1,244	725	3,288	23,231
Bajas		-	-	-	(21,370)	(21,370)
Depreciación del período		(5,512)	(4,297)	(3,068)	(42,056)	(54,933)
Saldo final	$	**32,955**	**8,899**	**7,080**	**382,598**	**431,532**
Costo de adquisición	$	187,838	84,574	23,878	563,553	859,843
Depreciación acumulada		(154,883)	(75,675)	(16,798)	(180,955)	(428,311)
Saldo final	$	**32,955**	**8,899**	**7,080**	**382,598**	**431,532**

Al 31 de diciembre de 2023		Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	$	18,898	2,947	6,897	478,610	507,352
Adquisiciones		6,861	11,160	5,716	8,134	31,871
Bajas		-	-	(1,517)	(1,013)	(2,530)
Depreciación del período		(5,266)	(2,155)	(1,672)	(42,996)	(52,089)
Saldo final	$	**20,493**	**11,952**	**9,424**	**442,735**	**484,604**
Costo de adquisición	$	169,863	84,567	23,018	749,875	1,027,323
Depreciación acumulada		(149,370)	(72,615)	(13,594)	(307,140)	(542,719)
Saldo final	$	**20,493**	**11,952**	**9,424**	**442,735**	**484,604**

(Continúa)

(13) Inversiones en asociada y negocio conjunto-

Las inversiones en asociada y negocio conjunto más relevantes al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 fueron constituidas, operan en México y se integran como sigue:

Nombre de la entidad	Naturaleza de la relación Participación 2024 y 2023		Método de medición
Negocio conjunto: Fórum Coatzacoalcos (1)	50% y 50%	(i)	Método de participación
Negocio conjunto: Fideicomiso CIB 4314 (2)	50%	(i)	Método de participación

1) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S. A. B de C. V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru, S. A. de C. V. al 50% y por la subsidiaria Cabi Centros Comerciales S. A de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante, el cual es un negocio conjunto al 31 de diciembre 2024 y 2023, la participación es del 50%.

2) El Fideicomiso CIB 4314 está constituido por Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S. A. de C. V. (“Liverpool”) al 50% y la subsidiaria Cabi Outlet León S. A. P.I. al 50%.

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

		2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	9,170	3,997
Otros activos corrientes		2,091	1,269
Activos no corrientes		1,719,154	1,653,101
Total de activos	$	1,730,415	1,658,367
Pasivos corrientes	$	13,111	9,658
Pasivos no corrientes		418,528	392,648
Total de pasivos	$	**431,639**	**402,306**

(Continúa)

		2024	2023
Activos netos	$	1,298,776	1,256,061
Participación en el capital	$	649,388	628,031
Ingresos por arrendamiento	$	156,299	125,240
Gastos operativos		(52,396)	(47,066)
Ajuste del valor razonable		48,406	48,260
Impuestos a la utilidad		(34,599)	(31,978)
Utilidad del año	$	**117,710**	**94,456**
Participación en los resultados de asociada	$	58,855	47,228

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

		Paseo Palmas	Fórum Coatzacoalcos	CIBANCO, S.A., CIB/4314	La Octava Vicenta	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$	425,166	615,814	-	3,450	1,044,430
Incremento en la inversión		2,443	-	-	-	2,443
Baja de inversión		(427,609)	-	-	-	(427,609)
Remanentes distribuidos		-	(34,917)	-	-	(34,917)
Método de participación		-	47,134	-	(1,455)	45,679
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$	-	628,031	-	1,995	630,026
Incremento en la inversión		-	-	13,613	-	13,613
Remanentes distribuidos		-	(37,498)	-	(94)	(37,592)
Método de participación		-	58,855	(11)	(1,549)	57,295
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$	-	**649,388**	**13,602**	**352**	**663,342**

(Continúa)

(14) Participación no controladora-

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como se muestra a continuación:

		2024	2023
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas) [1]	$	1,945,693	2,010,977
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A de C. V. (Arcos Bosques) [1]		1,925,577	1,900,363
Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 4377 por $983,179 al 31 de diciembre del 2024 y 2023, respectivamente neto de los costos de emisión ascienden a ($157,460) al 31 de diciembre del 2024 y 2023 y los impuestos diferidos relativos a ($47,238) al 31 de diciembre del 2024 y 2023 respectivamente.		779,021	779,021
Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 (Galerías Metepec II) (Ver notas 1(a)(iii)		458,147	-
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio con Derecho a Reversión Número 3632 (Riviera Maya)		378,307	378,307
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio Número 17075-3 (Paseo Palmas) (Ver nota 1(b)(ii)		168,955	168,955
Otras [2]		41,925	(5,891)
Total	$	**5,697,625**	**5,231,732**

(1) Con fecha 21 de agosto de 2024, las subsidiarias Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. P. I. de C. V., decretaron dividendos por $130,000 y $43,000; respectivamente de la participación no controladora, totalizando $173,000.

(2) Incluye saldos de compañías con participación no controladora que en lo individual se consideren poco significativos.

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

		Al 31 de diciembre 2024		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Activos:				
Activos circulantes	$	1,320,636	654,520	1,975,156
Activos no circulantes		7,840,390	7,484,864	15,325,254
Suma de activos netos	$	**9,161,026**	**8,139,384**	**17,300,410**

(Continúa)

		Al 31 de diciembre 2024		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Pasivos:				
Pasivos circulantes	$	558,889	664,535	1,223,424
Pasivos no circulantes		4,750,983	3,583,463	8,334,446
Suma de pasivos netos	$	**5,309,872**	**4,247,998**	**9,557,870**
Porción no controladora		1,925,577	1,945,693	3,871,270
Porción controladora		1,925,577	1,945,693	3,871,270
Suma de capital contable	$	**3,851,154**	**3,891,386**	**7,742,540**

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

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

		Al 31 de diciembre 2023		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Activos:				
Activos circulantes	$	1,468,869	591,173	2,060,042
Activos no circulantes		7,827,017	7,387,220	15,214,237
Suma de activos netos	$	**9,295,886**	**7,978,393**	**17,274,279**

(Continúa)

		Al 31 de diciembre 2023		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Pasivos:				
Pasivos circulantes	$	625,337	778,954	1,404,291
Pasivos no circulantes		4,648,595	3,398,713	8,047,308
Suma de pasivos netos	$	**5,273,932**	**4,177,667**	**9,451,599**
Porción no controladora		2,010,977	1,900,363	3,911,340
Porción controladora		2,010,977	1,900,363	3,911,340
Suma de capital contable	$	**4,021,954**	**3,800,726**	**7,822,680**

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

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

		Arcos Bosques		Paseo Interlomas	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
		2024	**2023**	**2024**	**2023**
Utilidad antes de impuestos	$	(2,711)	763,184	294,149	1,266,910
Actividades de operación		320,591	(411,682)	19,744	(806,504)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		317,880	351,502	313,893	460,406
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		(840)	(115,386)	(21,945)	(28,510)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(315,126)	(244,003)	(255,621)	(387,876)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		1,914	(7,887)	36,327	44,020
Efectivo al inicio del año		81,214	89,101	45,636	1,616
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	$	**83,128**	**81,214**	**81,963**	**45,636**

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

(Continúa)

(15) Préstamos bancarios-

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como se muestra a continuación:

		2024	2023
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla Senior A-1 por $7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por $600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por $100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%., con fecha de vencimiento en el año 2034. Paga intereses cada 90 días.	$	8,637,856	8,532,760
Crédito simple por pagar a Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por $3,000,000 que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 11.81% anual con vencimiento en noviembre 2040.		2,924,301	-
Crédito hipotecario por pagar a MetLife Co. por $150 millones de dólares que devenga intereses a SOFR 1M más 3.46%, con vencimiento en 2026.		2,976,330	2,517,279
Crédito hipotecario por pagar a MetLife Co. por $115 millones de dólares que devenga intereses a tasa SORF 1M más 2.46%, con vencimientos en 2026.		2,042,548	1,753,213
Crédito simple por pagar a MetLife México, S.A. de C.V. por $1,930 millones de pesos que devenga intereses a tasa TIIE 28 días más 2.25%, con vencimientos en enero 2029.		1,944,239	-
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por $1,283,990 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 3%, con vencimiento en junio 2036.		1,208,998	1,238,499
Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes), con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 25 de mayo de 2028.		585,381	693,788
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por $304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE 1 mes más 4%, con vencimiento en julio 2028.		221,121	249,553
Crédito Hipotecario por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por $304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE 1 mes días más 4%, con vencimiento en julio 2028.		221,121	249,553
Arrendamiento financiero por pagar a Value Arrendadora, S.A. de C.V. SOFOM, ER por $269,828 que devenga intereses mensuales a TIIE 28 días más 7% con vencimiento en diciembre 2026.		222,097	-
Crédito simple por pagar a Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V., por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa de TIIE 28 días anual más 7.25%, con vencimiento en marzo 2026.		100,695	-
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S.A.P.I. de C.V. por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 18.5% anual, con vencimiento en agosto 2025.		99,902	-
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S.A.P.I. de C.V., por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en junio 2026.		99,309	-
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por $2,089,000 contratado en enero 2021, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más un margen creciente en 2021 de 2.5% hasta 3.5% y manteniendo esta última al vencimiento en diciembre 2027, prepagado en enero de 2024		-	1,836,998
Crédito simple por pagar al Banco DX3 Credit Fund, por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en enero 2024		-	48,250
Total, de préstamos bancarios y obligaciones:		**21,283,898**	**17,119,893**
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo		(1,121,849)	(782,062)
Deuda a largo plazo	$	**20,162,049**	**16,337,831**

(Continúa)

El Grupo emitió el 17 de diciembre de 2019, un instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes) por $2,310,000 de pesos (bono junior). El rendimiento de este instrumento es del 15% por los primeros 3.5 años, posterior a este se incrementa hasta llegar al 19% anual al término del plazo. El término del bono es 25 de mayo de 2028. El bono establece el pago de rendimientos preferentes en fechas determinadas, y en caso de no existir fondos para liquidar los rendimientos, estos se acumulan para un posterior pago, en caso de existir fondos suficientes, se liquidan los rendimientos de manera automática. El bono establece la opción para el Grupo de adquirir los derechos fiduciarios en determinadas fechas antes del 25 de mayo de 2028 por $2,310,000. Si llegada esa fecha, el Grupo no ejerce su opción de compra: El Grupo puede buscar a un potencial adquirente que ofrezca a los tenedores del bono, la compra de sus derechos Fiduciarios a valor de mercado; en caso de que los tenedores decidan no vender al oferente sus derechos Fiduciarios; el grupo perdería sus derechos Fiduciarios y los tenedores del bono tomarían control del Fideicomiso, y de los derechos legales sobre las propiedades y activos netos del Fideicomiso y con este acto el Grupo perdería el control del Fideicomiso, y desconsolidaría las propiedades mencionadas en la nota 2b.

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

1) El rendimiento del bono se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente $1,180,629, neto de gastos de emisión por $68,781.

2) La parte que se considera como patrimonio no controlador, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a $1,455,789, gastos de emisión por $(156,292) e impuestos diferidos relativos de $(46,888). A la fecha de vencimiento del bono, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión $2,310,000, y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca) y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.

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

4) Con fecha 4 de octubre de 2022, el Grupo concluyó la reestructura de los instrumentos de capital preferente (bono junior) que emitió en diciembre 2019 como parte del portafolio denominado “Arcade”, tal y como se indica a continuación:

Los Tenedores del bono junior aceptaron vender sus títulos por un monto de capital igual de $1,150,000 de sus obligaciones negociables originales, a un precio de compra de $650,000. En este sentido los Tenedores acordaron descuento de los intereses devengados y capitalizados por un monto total de capital equivalente a $500,000.

(Continúa)

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

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

Las tablas siguientes muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminados al 31 de diciembre 2024 y 2023:

		Deuda bancaria	Certificado bursátil (nota 16)	Préstamo de partes relacionadas (nota 18)	Total
Saldo inicial al 1o. de enero 2024	$	17,119,893	10,461,377	126,434	27,707,704
Préstamos obtenidos		5,488,470	-	2,791	5,491,261
Pagos de deuda		(2,494,511)	(2,946,401)	-	(5,440,912)
Pago Gicsa 16U (nota 7)		-	(4,430,058)	-	(4,430,058)
Fluctuación cambiaria		958,906	-	-	958,906
Intereses pagados		(1,989,282)	(502,743)	-	(2,492,025)
Intereses devengados		2,200,422	863,462	-	3,063,884
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	$	**21,283,898**	**3,445,637**	**129,225**	**24,858,760**
Saldo inicial al 1o. de enero 2023	$	18,569,346	9,929,080	117,084	28,615,510
Préstamos obtenidos		93,609	-	9,350	102,959
Pagos de deuda		(676,766)	(272,265)	-	(949,031)
Fluctuación cambiaria		(873,061)	-	-	(873,061)
Intereses pagados		(1,963,202)	(340,511)	-	(2,303,713)
Intereses devengados		1,969,967	1,145,073	-	3,115,040
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	$	**17,119,893**	**10,461,377**	**126,434**	**27,707,704**

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 son:

Año		**Monto**
2026	$	5,822,543
2027		981,069
2028		882,019
2029 en adelante		12,476,418
Total	$	**20,162,049**

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

(Continúa)

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 2024 y 2023 es de $19,861,470 y $14,519,048 respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes insumos (inputs), al 31 diciembre de 2024 y 2023:

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

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

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

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

(16) Certificados bursátiles de largo plazo-

Los saldos de los tres certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de situación financiera a su costo amortizado y se muestran a continuación:

Fecha de emisión		Valor nominal	Costo Amortizado
28 de marzo de 2019 (1)	$	2,049,688	2,019,688
20 de octubre 2017 (2)		868,815	837,597
10 de diciembre de 2015 (3)		603,226	588,352
		3,521,729	3,445,637
Menos: porción circulante de certificados bursátiles de largo plazo		14,907	12,937
	$	**3,506,822**	**3,432,700**

(Continúa)

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

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

   La nueva tasa de interés a pagar será de 9% anual, la cual llegara al 8% una vez que se realicen amortizaciones de principal por un monto que represente el 50% del saldo insoluto, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el período del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

   Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023. A partir del 23 de marzo de 2024 se inicia el pago de intereses.

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

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

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

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

   La nueva tasa de interés a pagar será de 9% anual, la cual llegara al 8% una vez que se realicen amortizaciones de principal por un monto que represente el 50% del saldo insoluto, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el período del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

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

(Continúa)

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

La nueva tasa de interés a pagar será de 8% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el período del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

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

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

a) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

i) Obligaciones de hacer

- Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión

ii) Obligaciones de no hacer

- Razón de cobertura de intereses consolidada.
- Limitaciones en el nivel de endeudamiento
- Nuevas emisiones de certificados bursátiles
- Limitaciones respecto de la deuda garantizada

b) Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:

i) En el caso de que la Grupo o sus subsidiarias enajene los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún) y la Isla Acapulco (Activos Designados), y como contraprestación reciba efectivo o equivalentes de efectivo, se deberá llevar a cabo una amortización del adeudo de los certificados bursátiles.

ii) No pagar, ni decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los certificados bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.

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

iv) GICSA se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, Deuda adicional, con excepción de:

- Deuda entre el Grupo y sus subsidiarias o entre éstas.
- Deuda de GICSA contratada para financiar el capital de trabajo y otras necesidades operativas de la Compañía, por un monto total que, en cualquier momento y de manera agregada, no exceda de $20 millones de dólares.

(Continúa)

- Deuda a cargo de cualquiera de las subsidiarias de GICSA (salvo aquellas propietarias de los Activos Designados) que en ningún caso esté garantizada directa o indirectamente por el Grupo.
- Obligaciones de cobertura y derivados contratados por GICSA y sus subsidiarias, siempre que sean dentro del curso ordinario de los negocios y no con fines especulativos

El Grupo ha cumplido con estos compromisos.

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

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de $2,531,883 y $9,072,683, 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 2024 y 2023 es de $3,445,637 y $10,461,377, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendieron a $502,743 y $340,511, respectivamente.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2024 y 2023 ascienden a $863,462 y $1,145,073, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

4) El 7 de octubre de 2024 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles conclave de pizarra “GICSA 18U”, en la cual se aprobó la amortización anticipada de 3,250,000 títulos en circulación. El 9 de diciembre de 2024 se formalizó un crédito simple con Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por $3,000,000, con una tasa de interés fija anual del 11.81% con vencimiento el 30 de noviembre de 2040. Los recursos obtenidos fueron destinados al pago de los certificados por un monto total de $2,765,597, lo que permitió la liberación de las garantías asociadas a la emisión, que consistían en el activo en proceso de terminación del proyecto residencial Cero5Cien.

5) El 7 de octubre de 2024 se celebró la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra “GICSA 16U”, en la que se acordó que, sujeto al pago anticipado del saldo insoluto de los certificados “GICSA 18U” y a la consecuente liberación de sus garantías, la única fuente de pago de “GICSA 16U” serían las 38 unidades disponibles del proyecto Cero5Cien, así como los recursos generados por su venta.

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

Dichos recursos serían aportados a un fideicomiso, a cambio de lo cual GICSA quedaría liberada de sus obligaciones de pago derivadas de los certificados “GICSA 16U”

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

Los depósitos en garantía por clientes y rentas recibidas en garantía se integran como se muestra a continuación:

		2024	2023
Depósitos en garantía por clientes (pasivos por contrato)	$	11,491	303,412
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento		687,542	732,738
Depósito de seriedad y anticipo por venta de propiedades (1)		1,260,021	1,218,500
Premios		53,652	61,365
Anticipos de clientes		80,710	76,052
Total		2,093,416	2,392,067
Menos-porción circulante de premios y rentas		(1,284,053)	(1,538,321)
Porción no circulante	$	**809,363**	**853,746**

(1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 incluye depósito de seriedad por $980,000 y $831,000, respectivamente; así como un anticipo para cesión de derechos fideicomisarios por $387,500 (ver nota 1a) al 31 de diciembre de 2023.

(18) Partes relacionadas-

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se realizaron como se muestra a continuación:

		31 de diciembre de	
		2024	2023
Ingresos:			
Familiares cercanos de los accionistas:			
Ingresos por unidades residenciales (nota 20)	$	25,770	129,460
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios:			
Diafimex, S. A. de C. V.		37,699	39,953
AJ Helados, S. A. de C. V.		7,431	7,653
Gastos:			
Familiares cercanos de los accionistas:			
Segmail, S. A. de C. V.	$	434	109

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

		2024	2023
Por cobrar:			
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V. (2)	$	298,187	284,456
León Kamhagi Cababie		161,232	145,775
Ejecutivos y personal clave		145,969	104,969
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.		55,726	55,726
Azkig Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.		40,594	53,003
Accionistas		16,594	27,313
Otros		1,910	13,020
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. (1)		-	122,811
	$	**720,212**	**807,073**
Por pagar:			
E Group Holding S.A de C. V.	$	128,901	126,299
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. (1)		189	-
Accionistas		68	68
Otros		67	67
	$	**129,225**	**126,434**

Prestación de servicios administrativos

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

Compensación del personal clave

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

		31 de diciembre de	
		2024	2023
Beneficios a los empleados a corto plazo	$	83,414	94,763

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.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se otorgaron anticipos al personal clave por $41,000 y $104,969, respectivamente. Dichos anticipos corresponden a una compensación variable hasta del equivalente al 5% del EBITDA consolidado del año fiscal inmediato anterior, con base en la evaluación del desempeño individual de cada ejecutivo y sujetos a la aprobación del Presidente del Consejo, acorde con los resultados obtenidos en cada ejercicio.

(Continúa)

(19) Administración de riesgos y valores razonables-

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

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

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

Marco de gestión de riesgos:

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

Riesgo Financiero

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

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

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

Análisis de sensibilidad en propiedades de inversión

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

(Continúa)

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

- **Riesgo de mercado - Revelaciones cualitativas y cuantitativas**

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

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

Clasificación de derivados

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no mantenía operaciones con instrumentos financieros derivados.

Visión general

El Grupo tiene 2 contratos de deuda denominados en tasa SOFR por los cuales se están definiendo que tasa ocuparan y que los contratos establecen la utilización de tasas similares, lo cual a la fecha no se ha sido acordado en definitiva con los bancos.

Riesgo cambiario

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no tenía contratos de opciones y forwards de moneda extranjera para los próximos 12 meses.

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que Grupo GICSA realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, la moneda funcional de Grupo GICSA, que es el peso mexicano. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de Grupo GICSA, incluyendo 17.95% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 32.55% de su deuda a largo plazo, están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de Grupo GICSA considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

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

		Miles de **dólares**	
		2024	**2023**
Activos	$	32,190	28,217
Pasivos		(341,773)	(347,083)
Posición neta corta	$	**(309,583)**	**(318,866)**

		Miles de **pesos**	
		2024	**2023**
Activos	$	652,437	476,684
Pasivos		(6,927,157)	(5,863,447)
Posición neta corta	$	**(6,274,720)**	**(5,386,763)**

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.

		2024	**2023**
Dólar tipo de cambio aumento 7%	$	438,952	377,074
Dólar tipo de cambio disminución 7%		(438,952)	(377,074)

(Continúa)

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 2024 y 2023 y a la fecha de emisión son los que se muestra a continuación

Tipo de cambio		2024	2023	Fecha de emisión
Dólares estadounidenses	$	20.2683	16.8935	19.5825

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

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge de sus préstamos a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo y en su mayoría, los créditos están contratados con tasas variables, lo cual ha sido una estrategia del Grupo, ya que, de acuerdo con el análisis realizado por el área encargada de financiamiento, se ha considerado que el mercado actual ofrece tasas competitivas. Dicha área es la encargada de negociar montos, tasas y plazos competitivos con las instituciones financieras. Como procedimiento del área, se ofrece el proyecto a varias instituciones financieras (por lo general tres), y después de analizar las propuestas se toma la mejor opción para el Grupo. Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir el Grupo, actualmente esta se encuentra a razón de 54% variable y 46% fija.

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente $547,583 al 31 de diciembre de 2024 ($55,456 al 31 de diciembre de 2023).

Si las tasas de interés en dólares SOFR (Secured Overnight Financing Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada en dólares de aproximadamente $51,371 al 31 de diciembre de 2024 ($43,572 al 31 de diciembre de 2023).

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	
	2024	2023
	$	
Tasas de interés - aumento en 3%	1,087,526	863,041
Tasas de interés - disminución en 3%	(1,087,526)	(863,041)

(Continúa)

— Riesgo de crédito

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

Administración de riesgos de crédito

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

Deudores comerciales - Evaluación de pérdidas crediticias esperadas

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

Hasta el 31 de diciembre de 2023, el Grupo gestionó el riesgo crediticio dividiendo a los clientes en dos segmentos: corporativos y no corporativos. Los clientes del sector de oficinas incluyen importantes empresas nacionales e internacionales, mientras que el sector comercial está compuesto por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras y cadenas de entretenimiento, todas con estabilidad en el mercado. El 16% de los clientes en 2023 eran no corporativos. Esta segmentación permitía evaluar la calidad crediticia de las cuentas por cobrar y revisar los montos recuperables de aquellos considerados de dudoso cobro.

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

(Continúa)

Para evaluar el deterioro de los activos financieros, según el modelo de pérdida crediticia esperada, GICSA utilizó información sobre el comportamiento de sus clientes durante los últimos cinco años, desde diciembre de 2019 hasta diciembre de 2024.

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

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

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a $764,208 y $732,738, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, y se registran en la línea “Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes”. En caso de existir un impago por alguno de los clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

Deterioro de activos financieros

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

Cuentas por cobrar.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo adoptaba el enfoque simplificado, aplicando una provisión de pérdidas esperadas a lo largo de la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas se agruparon según las características de riesgo de crédito compartidas y los días de vencimiento.

Las tasas de pérdida esperada se basaban en los perfiles de pago de las ventas en los 48 meses previos al 31 de diciembre de 2023, así como en las pérdidas crediticias históricas observadas durante ese período. Estas tasas se ajustaron para incorporar la información actual y prospectiva sobre factores macroeconómicos que influyen en la capacidad de los clientes para saldar sus cuentas.

(Continúa)

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

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

2023		Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
Corporativo*						
Tasa de pérdida esperada		1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	$	59,625	50,304	41,527	676,540	827,996
Provisión de pérdida corporativo		596	1,006	4,153	202,962	208,717
No Corporativo						
Tasa de pérdida esperada		10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	$	15,888	8,663	6,608	117,161	148,320
Provisión por pérdida no corporativo		1,589	2,166	3,304	93,728	100,787
Total provisión por pérdida	$	2,185	3,172	7,457	296,690	309,504

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

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

En 2023, para evaluar la estimación de la Pérdida Crediticia Estimada (PCE) de las cuentas por cobrar, el Grupo GICSA:

a) determinó la probabilidad de incumplimiento,
b) calculó la severidad de la pérdida ("SP"), y consideró ambos factores en la cuenta por cobrar.

(Continúa)

El Grupo determinó el porcentaje de deterioro de cuentas por cobrar basándose en el comportamiento histórico de sus clientes, diferenciados en Corporativos y no Corporativos. Los clientes Corporativos, con un menor riesgo crediticio por su capacidad de pago, tenían un porcentaje de deterioro que va del 1% al 30%, comenzando al día siguiente de la generación de su cuenta. Por otro lado, los clientes no Corporativos, principalmente locales, presentaban un riesgo crediticio elevado, con un porcentaje de reserva que varía entre el 10% y el 80%. Estos porcentajes fueron determinados considerando los factores mencionados previamente. Las cuentas por cobrar con partes relacionadas se consideran de bajo riesgo crediticio.

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 2024 y 2023, todos los contratos de arrendamiento de Grupo GICSA tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento “triple A”, lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 88% y 87% respectivamente.

— Riesgo de liquidez

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

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

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo mantiene depósitos a la vista de $324,397 y $286,905, 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 8) 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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo tuvo acceso a una línea de crédito no utilizada al final del período de reporte por un importe de $94,060.

Vencimientos de pasivos financieros

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024

Vencimientos Contractuales de pasivos financieros		Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
Proveedores	$	542,293	-	-	-	-	542,293	542,293
Préstamos bancarios		1,654,467	1,645,966	7,899,071	10,267,264	13,982,561	35,449,329	21,283,898
Certificados bursátiles		93,705	128,018	269,081	3,740,279	-	4,231,083	3,445,637
Pasivos por arrendamientos		-	74,034	75,447	76,900	2,072,060	2,298,441	871,985
Partes relacionadas		-	161,225	-	-	-	161,225	129,225
Total	$	**2,290,465**	**2,009,243**	**8,243,599**	**14,084,443**	**16,054,621**	**42,682,371**	**26,273,038**

Al 31 de diciembre de 2023

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

(Continúa)

Administración de capital

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

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda. Las decisiones sobre el uso del capital del Grupo son tomadas por el Consejo de Administracióna 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 2024 y 2023, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

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

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

Durante 2024 y 2023, conforme a los objetivos establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50%. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

		2024	2023
Deuda total	$	24,729,535	27,581,270
Total de activos		76,912,507	77,845,040
Razón financiera de apalancamiento		32.15%	35.43%

(Continúa)

Mediciones reconocidas a valor razonable

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

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

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

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

(20) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2024, el capital contable del Grupo se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

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

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

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

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

- Fomentar la estabilidad de las acciones representativas del capital del Grupo ante entornos de alta volatilidad.

- Evitar ataques especulativos y en particular para el Grupo no alentar o participar de forma alguna en la especulación sobre el precio de los títulos del Grupo.

- Utilizar los recursos asignados y autorizados bajo el mejor interés del Grupo evitando al máximo las pérdidas por operación del fondo.

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

	Número de acciones	Importe recompra de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023	(33,068)	(282,452)

Consideraciones generales sobre el capital contable.

a. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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.

c. En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha reconocido una utilidad neta de $974,997. Sin embargo, el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes de $377,125.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Cuenta de capital de aportación	$ 16,237,352	15,581,377
Cuenta de utilidad fiscal neta	1,802,557	1,313,740

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

(Continúa)

(21) 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:

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

		2023					
En un punto en el tiempo	$	-	-	-	-	-	370,536
A través del tiempo		3,341,050	615,458	459,829	15,286	4,965	203,882
	$	**3,341,050**	**615,458**	**459,829**	**15,286**	**4,965**	**574,418**

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

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

		2024	**2023**
Menor de 1 año	$	2,174,832	3,314,391
Mayor de 1 año y menos de 3		3,723,316	4,362,060
Mayor de 3 y menos de 5 años		2,583,227	3,041,025

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 88% y 87% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 70% y 72%, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2024 y 2023, cuenta con una ocupación promedio por año del 91% y 87%, respectivamente.

(Continúa)

(b) Saldos de contrato

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

	nota		2024	2023
Cuentas por cobrar a clientes	9	$	1,216,408	962,255

(c) Ingresos por ventas de unidades inmobiliarias

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos y costos se reconocieron como sigue:

		2024	2023
Costos de unidades residenciales	$	538,725	634,230
Utilidad (pérdida) estimada		40,969	(59,812)
Ingresos reconocidos		579,694	574,418
Anticipos de unidades residenciales		(579,694)	(574,418)
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.

		2024	2023
Pasivo por contrato (Nota 16)	$	11,491	299,001

(Continúa)

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

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

		2024	2023
Costos de desarrollo inmobiliario	$	76,737	4,819
Costo de venta de inmuebles		538,725	634,230
Total costos	$	**615,462**	**639,049**
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	$	3,311	6,011
Total gastos por operación de inmuebles	$	**3,311**	**6,011**
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	$	538,382	480,792
Electricidad		216,574	194,912
Predial		131,306	116,478
Mantenimiento		117,478	107,833
Seguros		74,793	70,092
Seguridad		63,743	52,041
Limpieza		50,525	46,580
Agua		31,642	30,011
Publicidad		17,925	17,836
Total gastos por operación de inmuebles propios	$	**1,242,368**	**1,116,575**
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	$	269,864	261,715
Seguridad		376	346
Limpieza		211	201
Mantenimiento		365	191
Total gastos por servicios de administración	$	**270,816**	**262,453**
Depreciaciones	$	74,147	71,310
Amortizaciones		53,701	30,694
Total depreciaciones y amortizaciones	$	**127,848**	**102,004**
Total pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar	$	**32,177**	**63,883**
Otros gastos	$	450,607	135,465
Pérdida por venta de propiedades de inversión		-	-
Total otros gastos	$	**450,607**	**135,465**
Total de gastos	$	2,127,127	1,686,391
Total de costos y gastos	$	**2,742,589**	**2,325,440**

(Continúa)

(23) Arrendamientos-

A) Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo tiene contratos de arrendamiento de 2 terrenos al 31 de diciembre de 2024. Estos contratos tienen diferentes períodos de vencimiento: desde 33 a 40 años.

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

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

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

i. Activos por derecho de uso.

		Terrenos
Saldo al 1o. de enero de 2023	$	661,555
Cargo por depreciación del año		(19,213)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		642,342
Cargo por depreciación del año		(19,214)
Terminación anticipada de contrato		(123,569)
Saldo al 31 de diciembre 2024	$	**499,559**

ii. Importes reconocidos en resultados

		2024	**2023**
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	$	75,119	84,135
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor		(4,437)	(6,632)

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

Terrenos		**2024**	**2023**
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	$	51,318	79,725

iv. Opciones de ampliación

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

(Continúa)

B) Arrendamientos como arrendador

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

C) Acreedores por contrato de arrendamiento

Saldo inicial al 1o. de enero de 2024	$	950,659
Pagos de deuda		(51,318)
Fluctuación cambiaria		14,224
Intereses devengados		75,119
Traspaso a Fideicomiso 4246		(116,699)
Saldo final al 31 de diciembre de 2024		871,985
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(74,034)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	$	**797,951**
Saldo inicial al 1o. de enero de 2023	$	984,067
Pagos de deuda		(79,725)
Fluctuación cambiaria		(37,818)
Intereses devengados		84,135
Saldo final al 31 de diciembre de 2023		950,659
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(80,511)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	$	**870,148**

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

Año		**Monto**
2025	$	74,034
2026		75,447
2027		76,900
2028		78,393
2029 en adelante		1,993,667
Total	$	**2,298,441**

(Continúa)

(24) Ingresos y (costos) financieros-

		2024	2023
Ingresos financieros:			
Ingresos por interés de depósitos bancarios	$	112,206	143,837
Utilidad en cambios		-	854,449
Ingresos financieros		112,206	998,286
Gastos financieros:			
Gastos por intereses por préstamos bancarios (1)(2)		(3,139,003)	(2,911,696)
Pérdida en cambios		(1,046,376)	-
Efecto de valuación de instrumentos		-	(4,165)
Gastos financieros		(4,185,379)	(2,915,861)
Gastos financieros netos	$	**(4,073,173)**	**(1,917,575)**

(1) Al 31 de diciembre del 2023 se capitalizaron intereses por $141,657 en propiedades de inversión.

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

(25) Impuesto a la utilidad-

Impuesto a la utilidad:

El gasto por impuesto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como se muestra a continuación:

		2024	2023
ISR Sobre la base fiscal	$	64,689	162,717
ISR Diferido		291,821	961,644
	$	**356,510**	**1,124,361**

(Continúa)

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:

		2024	2023
Gasto "esperado"	$	506,451	966,733
(Reducción) incremento resultante de:			
Efecto fiscal de la inflación, neto		(148,596)	93,642
Gastos no deducibles		15,844	77,690
Método de participación de asociadas y subsidiarias y otros		(17,189)	(13,704)
Gasto por impuestos a la utilidad	$	**356,510**	**1,124,361**

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

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

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

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de $10,878,347 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2015	$ 1,194	2025
2016	34,657	2026
2017	136,710	2027
2018	1,016,208	2028
2019	3,257,700	2029
2020	842,975	2030
2021	813,926	2031
2022	688,332	2032
2023	1,554,584	2033
2024	2,532,061	2034
Total	$ **10,878,347**	

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene intereses no deducibles consolidadas acumuladas por un importe de $2,448,612 cuyo derecho a ser amortizadas caduca en 10 años.

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

El Grupo considera que la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos y los ingresos futuros proyectados serán gravables al realizar esta evaluación. Se considera una reserva para activos diferidos proveniente de pérdidas fiscales por $4,696,500 al 31 de diciembre de 2024.

a) El ISR por pagar a largo plazo proviene de la aportación de propiedades de inversión a Fibra Uno. La materialización de este impuesto se da cuando las propiedades son vendidas a un tercero o cuando se enajenan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Pasivos fiscales inciertos

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

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

(Continúa)

(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	
		2024	**2023**
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	$	795,425	1,641,325
Promedio ponderado de acciones en circulación		1,500,123	1,500,123
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)		530	1,094

(27) Contingencias y compromisos-

Contingencias:

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo tiene diversos juicios civiles, y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

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

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

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

c) Con fecha 6 de septiembre de 2019, mediante oficio número 500-71-2019-59164 de fecha 2 de septiembre de 2019, expedido por la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal del Distrito Federal “1” con sede en la Ciudad de México, se dio inicio a una visita domiciliaria con objeto de verificar el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Subsidiaria Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado y como retenedor en materia de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado por lo que hace al ejercicio fiscal de 2017.

(Continúa)

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

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

La Administración de la Compañía estima que existen diferentes procesos legales de defensa en caso de que la revocación mencionada sea desfavorable como lo son 1) La interposición de un juicio contencioso administrativo de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, lo que llevaría a garantizar el interés fiscal de lo reclamado mediante alguna de las modalidades que contempla el artículo 141 del Código Fiscal de la Federación; y 2) Interponer una demanda de amparo directo ante los Tribunales Colegiados de Circuito. La Administración de la Compañía estima como remoto e indeterminable el monto que deberá de cubrir en caso de que la resolución al recurso mencionado le fuera parcial o totalmente desfavorable, por lo que la Compañía considera que no es necesario efectuar provisión, a la fecha de presentación de estados financieros. Y continuará evaluando en cada etapa en caso de que las resoluciones le resulten desfavorables, los montos máximos que considere deberían de cubrir.

d) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

e) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

(28) Eventos subsecuentes-

I. Con fecha 6 de febrero de 2025, la subsidiaria Explanada Culiacán, S.A.P.I. de C.V. reestructuró el vencimiento del saldo pendiente de pago de sus préstamos con Banco BanCoppel, S. A., Institución de Banca Múltiple, y con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un monto de $217,465 con cada institución.

Inicialmente, dichos préstamos vencían en julio de 2028; no obstante, tras la renegociación, la fecha de vencimiento se extendió hasta el 10 de julio de 2029.

II. Como resultado de los acuerdos aprobados en las Asambleas Generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra “GICSA 15” y “GICSA 17”, celebradas el 23 de marzo de 2022, en las que se acordó la suspensión del pago de intereses, a partir del 24 de marzo de 2025 se suspende la capitalización de intereses. En adelante, todos los intereses devengados serán pagados en efectivo.

Ciudad de México, a 29 de abril de 2025.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS POR EL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 2024.

Cabe destacar que los miembros del Comité que desempeñaron sus funciones durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024 fueron designados y/o ratificados mediante resolución de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de abril de 2024. 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 2024. 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 2024, 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 2024, 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 2024, 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 2024 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 autoría integrada correspondiente al ejercicio social 2024, 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 2024, 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.

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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(Miles de pesos)

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

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

(Continúa)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Valuación de las propiedades de inversión ($63,767,476)	
Ver nota 10 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría**
Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión representan el 82% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera. Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados integrales. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas. El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como la metodología utilizada por el Grupo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, determinado con base en un modelo desarrollado y calculado internamente por la Administración. • 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 del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria. — Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos, la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un rango estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno independiente, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles. • Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones. (Continúa)

Otra información

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

(Continúa)

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

_____

L.C.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 16 de abril de 2024.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2023	2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	$ 393,177	712,607
Efectivo restringido	7	236,612	332,088
Cuentas y documentos por cobrar, neto	8	700,918	728,434
Inventarios inmobiliarios	9	1,264,582	860,009
Impuestos por recuperar, principalmente IVA		2,391,817	2,437,888
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	338,814	272,858
Partes relacionadas	17	807,073	753,024
Activos disponibles para su venta		-	391,000
Total activo circulante		6,132,993	6,487,908
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	7	431,117	427,226
Inventarios inmobiliarios	9	2,808,302	2,773,211
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	215,770	326,426
Pagos anticipados y otros activos	3(i)(j)	181,380	264,350
Propiedades de inversión	10	63,767,476	59,832,021
Derechos de uso de terrenos	22	642,342	661,555
Mobiliario, equipos y transporte, neto	11	484,604	507,352
Inversiones en asociada y negocio conjunto	12	630,026	1,044,430
Instrumentos financieros		-	4,165
Impuestos a la utilidad diferidos	24	2,551,030	2,622,946
Total activo no circulante		71,712,047	68,463,682
Total activo		$ 77,845,040	74,951,590

Pasivo y capital contable	Nota	2023	2022
Pasivo circulante:			
Porciones circulantes de:			
Préstamos bancarios a largo plazo	14	$ 782,062	595,405
Certificados bursátiles	15	116,253	65,572
Pasivos por arrendamiento	22	80,511	80,072
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	16	1,538,321	1,350,453
Anticipos de seguros	1(a)	97,014	-
Proveedores		490,545	441,017
Partes relacionadas	17	126,434	117,084
Impuesto sobre la renta por pagar		14,678	72,278
Impuestos por pagar		1,777,479	1,365,713
Total del pasivo circulante		5,023,297	4,087,594
Pasivo no circulante:			
Préstamos bancarios a largo plazo	14	16,337,831	17,973,941
Certificados bursátiles a largo plazo	15	10,345,124	9,863,508
Provisión de beneficios a los empleados	3(m)	38,446	31,111
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	22	870,148	903,995
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	16	853,746	791,131
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	24(a)	509,208	509,208
Impuestos a la utilidad diferidos	24	10,887,057	9,997,329
Total del pasivo no circulante		39,841,560	40,070,223
Total del pasivo		44,864,857	44,157,817
Capital contable			
Capital social	19	636,605	636,605
Recompra de acciones	19	(282,452)	(282,452)
Prima en subscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		17,798,631	16,157,306
Capital contable - Participación controladora		27,748,451	26,107,126
Participación no controladora	13	5,231,732	4,686,647
Total del capital contable		32,980,183	30,793,773
Contingencias y compromisos	26		
Eventos subsecuentes	27		
Total del pasivo y capital contable		$ 77,845,040	74,951,590

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

	Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1o. de enero de 2022		$ 636,605	(282,452)	9,595,667	15,978,065	25,927,885	5,106,760	31,034,645
Decreto de dividendos de subsidiarias	13	-	-	-	-	-	(343,640)	(343,640)
Reembolso de participación no controladora de obligaciones preferentes	13	-	-	-	-	-	(167,356)	(167,356)
Remedición de participación no controladora de obligaciones preferentes	13	-	-	-	(3,880)	(3,880)	(307,556)	(311,436)
Total de transacciones entre accionistas		636,605	(282,452)	9,595,667	15,974,185	25,924,005	4,288,208	30,212,213
Utilidad neta del año		-	-	-	183,121	183,121	398,439	581,560
Saldo al 31 de diciembre 2022		636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,686,647	30,793,773
Disminución en participación minoritaria	13	-	-	-	-	-	(80,626)	(80,626)
Aportación de fideicomiso Palmas	13	-	-	-	-	-	168,955	168,955
Total de transacciones entre accionistas		636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,774,976	30,882,102
Utilidad neta del año		-	-	-	1,641,325	1,641,325	456,756	2,098,081
Saldo al 31 de diciembre 2023		$ 636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,231,732	32,980,183

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta y eventos relevantes-

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

ii. Con fecha efectiva 1o. de octubre de 2023 GICSA adquirió el 64% de los derechos del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio número 17075-3 (Paseo Palmas). Como resultado de esta transacción, el Grupo adquiere el control de dicho fideicomiso, debido a que a partir de la fecha mencionada se tiene el poder para dirigir actividades relevantes, exposición o derecho a rendimientos variables y vinculación entre poder y rendimientos, por lo que comenzó a consolidar los activos y pasivos del fideicomiso, así como sus resultados en los estados financieros consolidados del Grupo. Esta adquisición requirió de una contraprestación de $24,800 pesos pagados en efectivo. Los efectos por la adquisición de los derechos del Fideicomiso de Paseo Palmas se pueden apreciar en la nota 6 de los estados financieros consolidados.

iii. Con fecha efectiva 1o. de julio de 2023, la Compañía concluyó la venta del terreno de Explanada Aguascalientes con un tercero por un importe de $391,000. Los efectos relacionados por la venta de este inmueble se registraron en los resultados del ejercicio dentro del rubro de otros gastos (Nota 21). El monto de la operación fue completado en 4 exhibiciones cuatrimestrales. De los recursos que se reciban en cada exhibición, los anticipos prevén una penalización del 50% en caso de que el interesado, cancele el contrato de compraventa, el 50% de los recursos se destinarán a amortizar anticipadamente y de manera parcial los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19; el 50% de los recursos se mantendrán en un fondo de reserva, que será liberado cuando se realice el último pago por parte del tercero y perfeccione la venta y se haga entrega del inmueble.

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

GICSA y Liverpool acordaron que, para cubrir el valor total del proyecto, la Subsidiaria CABI aportará el inmueble, las edificaciones existentes y los arrendamientos vigentes al momento de la firma del Fideicomiso; mientras que Liverpool aportará la cantidad de $1,367,000 pesos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no se ha constituido el Fideicomiso que será el vehículo de todos los acuerdos de inversión y construcción y operación conjunta del Centro Comercial Paseo Metepec, se ha efectuado una inversión en la obra por $394,111 (Nota 9) y Liverpool ha efectuado anticipos para construcción y derechos fideicomisarios por un importe de $1,218,500 (Nota 16).

(Continúa)

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

i. El 12 de diciembre de 2022, se celebró un Convenio de Inversión y Asociación entre GICSA a través de su subsidiaria CABI Metepec, S. A. P. I. de C. V. (CABI) y Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S. A. de C. V. (Liverpool), para concluir la construcción del Centro Comercial Paseo Metepec, así como la operación y explotación de este.

ii. En octubre del 2022 se concluyó la reestructura de los instrumentos de capital preferente (Junior notes) que GICSA emitió en diciembre 2019 como parte del portafolio denominado “Arcade”, con lo que redujo el monto de la deuda de los tenedores en $1,150 millones de pesos. Los efectos financieros de esta transacción se describen en la nota 12.

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

iii. Con fecha efectiva 4 de julio de 2022 GICSA firmó un contrato de compraventa, con reserva de dominio, sobre el terreno de Explanada Aguascalientes con 4P Developments, S. A. P. I. de C. V. (“4P Developments”).

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

iv. El 14 de febrero de 2022, el Grupo alcanzó un acuerdo con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 16U y GICSA 18U, los detalles de dicho acuerdo se describen en la Nota 15.

v. Con fecha 22 de abril de 2022 el Grupo concreto un acuerdo de venta del Parque Corporativo Lomas Altas, activo destinado al uso de oficinas por $1,324 millones de pesos; recursos que servirán para mejorar el perfil de endeudamiento del Grupo.

(2) Bases de preparación-

a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

(Continúa)

b) Moneda funcional y de presentación

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

c) Uso de juicios y estimaciones

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

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

A. Juicios

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

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

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

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

(Continúa)

Nota 18. Valor razonable de instrumentos financieros derivados;
Nota 18. Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato: supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada; y

Nota 26. Compromisos y pasivos contingentes. Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: suposiciones clave sobre la probabilidad y magnitud de una salida de recursos.

d) Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

(3) Resumen de políticas contables materiales-

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

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

(a) **Bases de consolidación-**

i) Subsidiarias-

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

ii) *Participación no controladora-*

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

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

iii) *Pérdida de control-*

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

(Continúa)

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

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

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

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

v) *Combinaciones de negocios-*

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

vi) *Transacciones eliminadas en la consolidación-*

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

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

(b) Moneda extranjera-

i. Transacciones en moneda extranjera

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

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

(c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

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

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

(d) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

(Continúa)

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

(Continúa)

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

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

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

(Continúa)

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

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

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

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

(Continúa)

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

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

v. Compensación-

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

vi. Instrumentos financieros derivados-

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

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

(e) Inventarios inmobiliarios-

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

(Continúa)

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

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

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

(f) Mobiliario, equipos y transporte-

i. Reconocimiento y medición-

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

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

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

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

ii. *Costo subsecuente-*

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

iii. Depreciación-

La depreciación se calcula para amortizar el costo de los elementos del equipo mobiliario, equipos y transporte menos su valor residual estimado utilizando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas. La depreciación se reconoce en resultados.

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

(Continúa)

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

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

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

(g) Propiedades de inversión-

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

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

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

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

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

(h) Anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios-

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

(Continúa)

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

(i) Pagos anticipados-

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

(j) Otros activos-

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

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

(k) Deterioro de valor-

i. Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

(Continúa)

- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;

- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

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

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

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

Cancelación

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

i. ***Instrumentos financieros valuados a costo amortizado-***

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

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

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

(Continúa)

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 delas 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.

(l) Activos disponibles para la venta-

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

(Continúa)

(m) Beneficios a los empleados-

i. Beneficios definidos-

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

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

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

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

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

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.

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

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

(Continúa)

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

iii. Beneficios por terminación-

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

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

(n) Estado de flujo de efectivo-

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

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

(o) Provisiones-

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

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

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

(p) Arrendamientos-

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

i. Como arrendatario

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;

- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y

- el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

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

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

(Continúa)

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

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

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

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

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

(q) Anticipos de clientes-

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

(r) Impuestos a la utilidad-

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

(s) Capital contable-

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

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

Las obligaciones preferentes no exigibles se clasifican como patrimonio, porque no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo. Los dividendos discrecionales se reconocen como distribuciones de patrimonio cuando son aprobados por los accionistas del Grupo (ver nota 13).

iii. Reserva por recompra de acciones

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

iv. Prima en suscripción de acciones

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

(Continúa)

v. Capital social suscrito no exhibido

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

(t) Ingresos por contratos de clientes-

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

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

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
Ingresos reconocidos sobre el tiempo:		
i. Arrendamiento, concesiones COVID19 a clientes y premios -	a) Los ingresos por arrendamiento de espacios dentro de centros comerciales y oficinas, en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el Grupo, son clasificados como arrendamientos operativos. La cobranza de los ingresos por arrendamiento se efectúa normalmente durante los primeros 15 días del mes de renta corriente. b) Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas. La cobranza de estos ingresos se efectúa normalmente el siguiente mes al que corresponden las ventas reportadas. c) Ingresos por premios, corresponden a cuotas de ingreso a centros comerciales, son cobrados generalmente por única vez al inicio del arrendamiento y se trata de un cobro que se hace a un posible arrendatario para otorgarle permiso de establecer su negocio. d) Las Concesiones por descuentos COVID 19 a clientes, otorgados durante 2023 y 2022, se consideraron como un contrato de arrendamiento nuevo.	a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento. b) Los ingresos por rentas variables se reconocen en el momento en el que el Grupo tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las rentas variables ascendieron a $142,616 y $112,306, respectivamente. c) Los ingresos por premios se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento. d) Las concesiones por descuentos otorgados a clientes, se consideran como un contrato de arrendamiento nuevo y se calculan en línea recta por el período remanente de arrendamiento remanente. El importe de la concesión otorgada se registra inicialmente dentro de las propiedades de inversión como nivelación de ingresos por activos de contrato y posteriormente en ingresos por arrendamiento conforme se devengan en función del término remanente del contrato.
ii Mantenimiento y publicidad	Los ingresos por mantenimiento y publicidad corresponden a gastos realizados para la operación y promoción del inmueble, y son cobrados cada mes.	Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.
iii Ingresos por servicios de inmuebles propios	Corresponde a proporcionar servicios de agua helada y agua potable a algunos contratos de arrendamiento, y son cobrados de manera mensual.	Los ingresos por servicios de inmuebles propios se reconocen en el momento en que se prestan y son aceptados por los clientes.

(Continúa)

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
iv. Ingresos por servicios inmobiliarios	Los ingresos por servicios inmobiliarios se refieren a la elaboración de estudios de mercados, estudios de factibilidad, planos y proyectos arquitectónicos, presupuestos y programas de trabajo, así como la tramitación y obtención de licencias, permisos y autorizaciones necesarias para construir, desarrollar, comercializar y poner en marcha desarrollos inmobiliarios. Y son cobrados normalmente cada mes.	Estos ingresos se reconocen en el momento en el que se prestan los servicios y estos han sido aceptados por los clientes.
v. Ingresos para ejecución de obra terceros	Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios de partes no relacionadas, que incluyen, desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros. Estos servicios son cobrados de manera mensual.	Estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.
vi. Ventas de unidades residenciales	El Grupo construye y vende unidades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Estos contratos pueden ser firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, el Grupo tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance ejecutado en caso de cancelación del contrato. Los contratos establecen el cobro de anticipos de manera periódica que cubren el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce “a lo largo del tiempo” por el método de entrada (input method), basado en costos incurridos. El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos y los costos estimados por incurrir.
Ingresos reconocidos en un punto en el tiempo:		
vii. Ventas de unidades residenciales	El Grupo reconoce este tipo de ingresos provenientes de venta de unidades residenciales del proyecto Cero5Cien en una menor proporción. Los ingresos por enajenación de unidades residenciales del proyecto Cero5cien se reconocen cuando el Grupo ha finalizado la construcción de la unidad y se cumplen los siguientes criterios: i) La unidad está concluida y ii) el cliente ha aceptado el activo.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce en “en un punto de tiempo”, basado en que el Grupo considera que la transferencia del control, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien ha sido transferido al cliente, en el momento que el cliente puede hacer uso de la unidad.

(Continúa)

(u) Ingreso (gastos) financieros-

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

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

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

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

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

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

(v) Utilidad de operación-

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

(w) Utilidad básica y diluida-

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

(x) Nuevas normas e interpretaciones-

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

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

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

(Continúa)

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

(4) Lista de subsidiarias-

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

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

(Continúa)

(5) Información por segmentos-

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

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

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

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

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

1. Definición de segmentos:

a) Centros comerciales - Corresponden a proyectos cuya construcción consta de uno o varios edificios, los cuales se caracterizan por ser de grandes dimensiones. Cuentan con la presencia de tiendas departamentales, cines y mayormente más de 100 locales comerciales por centro comercial. Dentro de estos proyectos se tienen alianzas con tiendas Ancla de renombrado prestigio, quienes participan ya sea como propietarios de sus instalaciones o arrendatarios de largo plazo.

b) Oficinas corporativas - Corresponden a edificios corporativos ubicados en la Ciudad de México, en las colonias Lomas de Chapultepec y Cuauhtémoc, las cuales son zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel nacional, y la colonia Cuauhtémoc. Los edificios corporativos están considerados como oficinas AA+, ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.

c) Unidades residenciales - Corresponde al proyecto de venta de unidades residenciales dirigido a un mercado "ultra high end" conocido ahora como "Cero5Cien", el cual se enfocará en la construcción de unidades residenciales, ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México.

(Continúa)

d) Desarrollos mixtos- Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos y hoteles. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas AA+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.

e) Servicios - A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.

2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestra a continuación:

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		31 de diciembre de 2022					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Activos circulantes:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$	182,778	51,883	23,107	202,877	584,050	1,044,695
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto		2,458,611	85,669	128,286	823,528	1,087,110	4,583,204
Inventarios inmobiliarios		-	-	860,009	-	-	860,009
Activo circulante		2,641,389	137,552	1,011,402	1,026,405	1,671,160	6,487,908
Inventarios inmobiliarios		-	-	2,773,211	-	-	2,773,211
Propiedades, y otros activos de largo plazo		28,290,484	2,505,917	148,050	33,023,074	678,516	64,646,041
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		657,914	-	-	72,790	313,726	1,044,430
Total de activos	$	**31,589,787**	**2,643,469**	**3,932,663**	**34,122,269**	**2,663,402**	**74,951,590**
Pasivos y capital contable:							
Pasivo total	$	12,721,373	1,696,929	822,329	16,902,646	12,014,540	44,157,817
Capital contable controlador y no controlador		18,868,414	946,540	3,110,334	17,219,623	(9,351,138)	30,793,773
Pasivos y capital contable	$	**31,589,787**	**2,643,469**	**3,932,663**	**34,122,269**	**2,663,402**	**74,951,590**

		31 de diciembre de 2023					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	$	1,869,429	143,941	574,418	1,890,540	532,678	5,011,006
Costos y gastos de administración venta y operación		(295,116)	(11,443)	(635,527)	(269,468)	(978,421)	(2,189,975)
Otros ingresos, neto		(72,670)	(7,699)	(710)	(10,591)	(3,427)	(95,097)
Total de ingresos menos costos y gastos		1,501,643	124,799	(61,819)	1,610,481	(449,170)	2,725,934
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso		1,189,563	(247,408)	-	1,426,249	-	2,368,404
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		45,679	-	-	-	-	45,679
Utilidad de operación	$	**2,736,885**	**(122,609)**	**(61,819)**	**3,036,730**	**(449,170)**	**5,140,017**
Costos financieros							(1,917,575)
Impuestos utilidad							(1,124,361)
Utilidad neta consolidada	$						**2,098,081**

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

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

3. Ingresos Inter segmentos y con terceros

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

(Continúa)

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

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

(6) Adquisición de activos-

a. Adquisición:

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

(Continúa)

b. Activos adquiridos al 1 de octubre de 2023:

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

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

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

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

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

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

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

(Continúa)

(8) Cuentas y documentos por cobrar

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

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

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

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

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

c. Deterioro y exposición de riesgos

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

(9) Inventarios inmobiliarios-

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

(Continúa)

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

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

(2) La obra en proceso de Paseo Metepec, corresponde al avance de obra del Centro Comercial Paseo Metepec, mismo que forma parte del Convenio de Inversión y Asociación entre GICSA a través de su subsidiaria Cabi Metepec, S. A. P. I. de C. V. (Cabi) y Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S. A. de C. V. (Liverpool), para concluir la construcción del Centro Comercial Paseo Metepec. A la fecha de emisión de los Estados Financieros adjuntos, no se ha concluido con la firma del contrato, por lo que se reconoció la obra en proceso relativa, misma que será tomada en cuenta por los anticipos recibidos (Nota 16), o aportada al fideicomiso de inversión, una vez formalizado el mismo.

(10) Propiedades de inversión-

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

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

(Continúa)

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

(1) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre 2023 por un importe total de $1,598,898, incluyen intereses capitalizados durante el ejercicio 2023 por $141,657.

(2) Incluye la aplicación de anticipos para desarrollos de propiedades de inversión por $110,656 como una transacción que no requirió flujo de efectivo.

(3) Durante 2023, el Grupo reconoció una minusvalía originada por la suspensión temporal de la operación de del proyecto Isla Acapulco como consecuencia del huracán Otis, por $148,505.

(4) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2022, por un importe total de $1,284,329, incluyen intereses capitalizados durante el ejercicio 2022 por $82,143 y el traspaso de un activo por derecho de uso por $195,701,

(5) Incluye aplicación de anticipos para desarrollos de propiedades de inversión por $212,042 como una transacción que no requirió flujo de efectivo.

(6) Durante 2022, el Grupo efectuó la venta del Parque Corporativo Lomas Altas con valor en libros de $1,599,867, y con un precio de venta de $1,323,953, originando una perdida por venta de proyecto a la fecha de $275,914 a Inmuebles Bardoma, S. A. de C. V. y Banco Azteca, S. A. Con dichos recursos se prepagaron los créditos bancarios contratados con Fondo H, Sofoplus, Ficein, Exitus y el crédito relacionado a la propiedad Lomas Altas, sumando aproximadamente un monto de 742 millones de pesos. El monto restante se destinó a mejorar el perfil de endeudamiento del Grupo.

(7) Los costos financieros capitalizados en las propiedades de inversión en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de $141,657 y $82,143, respectivamente. La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2023, proveniente de préstamos identificables de la propiedad ORM, corresponde al 100% del préstamo con Banco Nacional del Comercio Exterior y por préstamos generales al 31 de diciembre de 2022 fue de 8.43%.

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

(Continúa)

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

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

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

a. Técnica de valor razonable

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

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de la propiedad, su uso ya sea oficinas, comercial o uso mixto y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento	• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2023: 4.6%-5%, promedio ponderado de 5%; 2022: 4.5%-5%, promedio ponderado de 5%). • Períodos de desocupación (2023 y 2022: promedio de 3 meses después del término de cada arrendamiento). • Tasa de ocupación (2023: 96.30%, 2022: 96.73%). • Períodos gratuitos 2023 y 2022: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos). • Promedio de vigencia 3.2 años • Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2023: 11.14%-12.66%. promedio ponderado de 11.79%; 2022: 10.89%-12.39%. promedio ponderado de 11.98%).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • el crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor); • los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos); • la tasa de ocupación fuera mayor (menor); • los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o • las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores).

(Continúa)

(11) Mobiliario, equipos y transporte-

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

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

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

(12) Inversiones en asociada y negocio conjunto-

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

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

(Continúa)

1) Hasta el 1o. de octubre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, Grupo GICSA tenía una participación del 10% en el capital social Paseo Palmas, asimismo, tenía el poder de participar para decidir las políticas financieras y de operación en esta, además de tener representación en el consejo de administración, por lo que ejercía influencia significativa y se consideraba como una inversión en asociada. Sin embargo, el 1 de octubre de 2023, se adquirió el 80% de participación adicional, por lo que esta se convirtió en una subsidiaria del Grupo.

i. El Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.

2) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S. A. B de C. V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru, S. A. de C. V. al 50% y por la subsidiaria Cabi Centros Comerciales S. A de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante, el cual es un negocio conjunto al 31 de diciembre 2023 y 2022, la participación es del 50%.

ii. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.

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

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

(Continúa)

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

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

(Continúa)

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

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

(13) Participación no controladora-

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

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

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

(Continúa)

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

(3) Incluye saldos de compañías con participación no controladora que en lo individual se consideren poco significativos.

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

		Al 31 de diciembre 2023		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Activos:				
Activos circulantes	$	1,468,869	591,173	2,060,042
Activos no circulantes		7,827,017	7,387,220	15,214,237
Suma de activos netos	$	**9,295,886**	**7,978,393**	**17,274,279**

		Al 31 de diciembre 2023		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Pasivos:				
Pasivos circulantes	$	625,337	778,954	1,404,291
Pasivos no circulantes		4,648,595	3,398,713	8,047,308
Suma de pasivos netos	$	**5,273,932**	**4,177,667**	**9,451,599**
Porción no controladora		2,010,977	1,900,363	3,911,340
Porción controladora		2,010,977	1,900,363	3,911,340
Suma de capital contable	$	**4,021,954**	**3,800,726**	**7,822,680**

(Continúa)

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

(Continúa)

(14) Préstamos bancarios-

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

		2023	2022
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla Senior A-1 por $7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por $600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por $100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%., con fecha de vencimiento en el año 2034. Paga intereses cada 90 días.	$	8,532,760	8,855,468
Crédito hipotecario por pagar a MetLife Co. por $150 millones de dólares que devenga intereses a SOFOR 1M más 3.35%, con vencimiento en 2026.		2,517,279	2,901,119
Crédito hipotecario por pagar a MetLife Co. por $115 millones de dólares que devenga intereses a tasa SOFOR 1M más 2.46%, con vencimientos en 2025.		1,753,213	2,062,188
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por $2,089,000 contratado en enero 2021, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más un margen creciente en 2021 de 2.5% hasta 3.5% y manteniendo esta última al vencimiento en diciembre 2027.		1,836,998	1,958,001
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por $167,494 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 2.7%, con vencimiento en junio 2036.		1,238,499	1,258,852
Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes), con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2028.		693,788	834,178
Crédito hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por $304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2028.		249,553	268,773
Crédito hipotecario por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por $304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2028.		249,553	268,773
Crédito simple por pagar al Banco DX3 Credit Fund, por una línea de crédito de $100 millones de pesos mexicanos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en enero 2024		48,250	-
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por $167,494 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 2.7%, con vencimiento en junio 2036.		-	161,994
Total, de préstamos bancarios y obligaciones:		**17,119,893**	**18,569,346**
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo		(782,062)	(595,405)
Deuda a largo plazo	$	**16,337,831**	**17,973,941**

(Continúa)

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

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

1) El rendimiento del bono se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente $1,180,629, neto de gastos de emisión por $68,781.

2) La parte que se considera como patrimonio no controlador, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a $1,455,789 Nota (13), gastos de emisión por $(156,292) e impuestos diferidos relativos de $(46,888). A la fecha de vencimiento del bono, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión $2,310,000, y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca) y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.

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

4) Con fecha 4 de octubre de 2022, el Grupo concluyó la reestructura de los instrumentos de capital preferente (bono junior) que emitió en diciembre 2019 como parte del portafolio denominado “Arcade”, tal y como me indica en la hoja siguiente.

(Continúa)

a. Los Tenedores del bono junior aceptaron vender sus títulos por un monto de capital igual de $1,150,000 de sus obligaciones negociables originales, a un precio de compra de $650,000. En este sentido los Tenedores acordaron descuento de los intereses devengados y capitalizados por un monto total de capital equivalente a $500,000.

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

c. Este importe incluye gastos capitalizados por $1,010,394. al 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

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

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

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

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

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

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

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

(15) Certificados bursátiles de largo plazo-

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

a) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

i) Obligaciones de hacer

- Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión

ii) Obligaciones de no hacer

- Razón de cobertura de intereses consolidada.
- Limitaciones en el nivel de endeudamiento
- Nuevas emisiones de certificados bursátiles
- Limitaciones respecto de la deuda garantizada

b) Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:

i) En el caso de que la Grupo o sus subsidiarias enajene los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún) y la Isla Acapulco (Activos Designados), y como contraprestación reciba efectivo o equivalentes de efectivo, se deberá llevar a cabo una amortización del adeudo de los certificados bursátiles.

ii) No pagar, ni decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los certificados bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.

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

(Continúa)

iv) GICSA se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, Deuda adicional, con excepción de:

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

El Grupo ha cumplido con estos compromisos financieros.

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

(17) Partes relacionadas-

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

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

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

(Continúa)

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

Prestación de servicios administrativos

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

Compensación del personal clave

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

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

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

(Continúa)

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

(18) Administración de riesgos y valores razonables-

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

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

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

Marco de gestión de riesgos:

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

Riesgo Financiero

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

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

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

(Continúa)

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 laspropiedades de inversión de la siguiente manera:

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

- **Riesgo de mercado - Revelaciones cualitativas y cuantitativas**

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

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

Clasificación de derivados

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

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

Derivados

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

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

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

Visión general

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

(Continúa)

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

Riesgo cambiario

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

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

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

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

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

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

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

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

	Pesos	
	2023	**2022**

(Continúa)

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

Análisis de sensibilidad al riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

Instrumentos utilizados por el Grupo

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

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

Sensibilidad sobre la tasa de interés

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

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

— Riesgo de crédito

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

Administración de riesgos de crédito

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

(Continúa)

Deudores comerciales - Evaluación de pérdidas crediticias esperadas para clientes corporativos

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

Cuentas por cobrar.

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

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

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

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

2023		Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
Corporativo*						
Tasa de pérdida esperada		1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	$	59,625	50,304	41,527	676,540	827,996
Provisión de pérdida corporativo		596	1,006	4,153	202,962	208,717
No Corporativo						
Tasa de pérdida esperada		10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	$	15,888	8,663	6,608	117,161	148,320
Provisión por pérdida no corporativo		1,589	2,166	3,304	93,728	100,787
Total provisión por pérdida	$	2,185	3,172	7,457	296,690	309,504

2022		Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
Corporativo*						
Tasa de pérdida esperada		1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	$	47,700	39,300	31,700	548,280	666,980
Provisión de pérdida corporativo		477	786	3,170	164,484	168,917
No Corporativo						
Tasa de pérdida esperada		10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	$	12,710	6,768	5,044	89,024	113,546
Provisión por pérdida no corporativo		1,271	1,692	2,522	71,219	76,704
Total provisión por pérdida	$	1,748	2,478	5,692	235,703	245,621

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

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

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

(Continúa)

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

Inflación

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

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

— **Riesgo de liquidez**

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

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

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

La Administración monitorea el movimiento de los pronósticos de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las líneas de crédito no utilizadas) y el efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6) sobre la base de los flujos de efectivo esperados. Esto se lleva a cabo generalmente a nivel local en las empresas operativas del Grupo de acuerdo con la práctica y los límites establecidos por el Grupo. Estos límites varían según la ubicación para tener en cuenta la liquidez del mercado en el que la entidad opera. Además, la política de administración de liquidez del Grupo implica proyectar los flujos de efectivo en las principales monedas y considerar el nivel de activos líquidos necesarios para satisfacerlos, monitorear los coeficientes de liquidez del estado de situación financiera con los requerimientos regulatorios internos y externos y

(Continúa)

mantener los planes de financiamiento de deuda

Acuerdos de financiamiento

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

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

Vencimientos de pasivos financieros

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023

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

Al 31 de diciembre de 2022

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

Administración de capital

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

(Continúa)

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 delcapital.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

Mediciones reconocidas a valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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 inde pendencia. El precio de cotización usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de oferta corriente.

(19) Capital contable-

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

— Fomentar la estabilidad de las acciones representativas del capital del Grupo ante entornos de alta volatilidad.

— Evitar ataques especulativos y en particular para el Grupo no alentar o participar de forma alguna en la especulación sobre el precio de los títulos del Grupo.

— Utilizar los recursos asignados y autorizados bajo el mejor interés del Grupo evitando al máximo las pérdidas por operación del fondo.

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

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

Consideraciones generales sobre el capital contable.

a. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el monto de la reserva legal asciende a $137,021, que representa el 21% del capital social.

b. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

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

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

(Continúa)

(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:

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

	2022					
En un punto en el tiempo	$ -	-	-	-	-	500,789
A través del tiempo	2,944,668	564,579	396,961	13,074	8,597	411,668
	$ **2,944,668**	**564,579**	**396,961**	**13,074**	**8,597**	**912,457**

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

(b) Saldos de contrato

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

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

(c) Ingresos por ventas de unidades inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

		2023	2022
Pasivo por contrato (Nota 16)	$	303,412	396,845

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

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

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

(Continúa)

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

(22) Arrendamientos-

A) Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

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

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

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

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

i. Activos por derecho de uso.

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

ii. Importes reconocidos en resultados

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

(Continúa)

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

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

iv. Opciones de ampliación

Los contratos de arrendamiento contienen opciones de ampliación ejercibles por el Grupo hasta un año antes del término del período no cancelable del contrato. Cuando es practicable, el grupo busca incluir opciones deampliación 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 revalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de ampliación si existe un suceso significativo un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

B) Arrendamientos como arrendador

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

C) Acreedores por contrato de arrendamiento

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

(Continúa)

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

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

(23) Ingresos y (costos) financieros-

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

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

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

(Continúa)

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

(24) Impuesto a la utilidad-

Impuesto a la utilidad:

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

Pasivos fiscales inciertos

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

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

(Continúa)

(25) Utilidad básica y diluida-

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

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

(26) Contingencias y compromisos-

Contingencias:

a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

b) Con fecha 6 de septiembre de 2019, mediante oficio número 500-71-2019-59164 de fecha 2 de septiembre de 2019, expedido por la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal del Distrito Federal “1” con sede en la Ciudad de México, se dio inicio a una visita domiciliaria con objeto de verificar el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Subsidiaria Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado y como retenedor en materia de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado por lo que hace al ejercicio fiscal de 2017.

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

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

La Administración de la Compañía estima que existen diferentes procesos legales de defensa en caso de que la revocación mencionada sea desfavorable como lo son 1) La interposición de un juicio contencioso administrativo de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, lo que llevaría a garantizar el interés fiscal de lo reclamado mediante alguna de las modalidades que contempla el artículo 141 del Código Fiscal de la Federación; y 2) Interponer una demanda de amparo directo ante los Tribunales Colegiados de Circuito.

(Continúa)

La Administración de la Compañía estima como remoto e indeterminable el monto que deberá de cubrir en caso de que la resolución al recurso mencionado le fuera parcial o totalmente desfavorable, por lo que la Compañía considera que no es necesario efectuar provisión, a la fecha de presentación de estados financieros. Y continuará evaluando en cada etapa en caso de que las resoluciones le resulten desfavorables, los montos máximos que considere deberían de cubrir.

c) El 9 de junio de 2023 se notificó a Consticorp, S. A. P. I. de C. V. (principal demandada), Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y Cabi Servicios, S. A. de C. V., la demanda oral mercantil interpuesta en su contra por Inmuebles Ardoma, S. A. de C. V. y Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple; misma que se tramitó ante el Juzgado Trigésimo Segundo de lo Civil de Proceso Oral del Poder Judicial de la Ciudad de México, bajo el expediente número 233/2023.

El 13 de julio de 2023 tuvo lugar la audiencia preliminar, mediante la cual se emitió auto admisorio de pruebas, las cuales se desahogaron el 27 de septiembre de 2023 durante la audiencia de Juicio.

El 8 de noviembre de 2023 se dictó sentencia definitiva en primera instancia, misma que al no ser acorde a los intereses del Grupo, fue impugnada mediante amparo directo presentado el 28 de noviembre de 2023, juicio de amparo tramitado ante el Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, y que fuera resuelto mediante resolución emitida el pasado 8 de marzo de 2024.

En ese orden de ideas, el 1o. de abril de 2024, el Grupo interpuso un amparo en revisión en contra de la resolución del referido 8 de marzo, que será tramitado ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

d) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

e) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

(27) Eventos subsecuentes-

El 24 de enero del 2024, se obtuvo un crédito con MetLife México, por un monto de $1,930,000, el cual genera intereses mensuales a una tasa de interés de TIIE 28 días más 2.25%, este contrato tiene vencimiento el 1o. de febrero del 2029. Los recursos de este crédito se utilizaron para la liquidación del crédito bancario con HSBC México.

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS POR EL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 2023.

Cabe destacar que los miembros del Comité que desempeñaron sus funciones durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023 fueron designados y/o ratificados mediante resolución de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de mayo de 2023. 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 2023. 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 2023, 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 2023, 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 2023, 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 2023 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 autoría integrada correspondiente al ejercicio social 2023, 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 2023, 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.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de Pesos)

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados	1 a 5
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros consolidados	10 a 85

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de

Grupo GICSA, S. A. B de C.V.

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 2022 y 2021, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, 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.

(Continúa)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Valuación de las propiedades de inversión ($59,832,021)	
Ver nota 9 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría**
Al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión representan el 80% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera. Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados integrales. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas. El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como la metodología utilizada por el Grupo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, determinado con base en un modelo desarrollado y calculado internamente por la Administración. • 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 del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria. — Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos, la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles. • Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

(Continúa)

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 2022 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.

(Continúa)

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de 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.

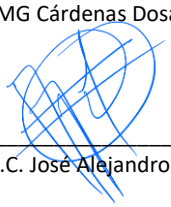
Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos 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 donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

(Continúa)

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



_____

L.C.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 22 de abril de 2022.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2022	2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 712,607	444,876
Efectivo restringido	6	332,088	555,969
Cuentas y documentos por cobrar, neto	7	728,434	877,283
Inventarios inmobiliarios	8	860,009	758,735
Impuestos por recuperar, principalmente IVA		2,437,888	2,513,506
Pagos anticipados	3(i)	272,858	129,391
Partes relacionadas	16	753,024	938,255
Activos disponibles para su venta	1a	391,000	-
Total activo circulante		6,487,908	6,218,015
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	427,226	386,904
Inventarios inmobiliarios	8	2,773,211	2,954,636
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	326,426	538,468
Pagos anticipados y otros activos	3(i)	264,350	276,986
Propiedades de inversión	9	59,832,021	59,691,008
Derechos de uso de terrenos	21	661,555	876,471
Mobiliario, equipos y transporte, neto	10	507,352	583,234
Inversiones en asociada y negocio conjunto	11	1,044,430	1,042,835
Instrumentos financieros	17	4,165	-
Impuestos a la utilidad diferidos	23	2,622,946	3,157,578
Total activo no circulante		68,463,682	69,508,120
Total activo		$ 74,951,590	75,726,135

Pasivo y capital contable	Nota	2022	2021
Pasivo circulante:			
Proveedores		$ 441,017	521,775
Partes relacionadas	16	117,084	117,084
Porciones circulantes de:			
Préstamos bancarios a largo plazo	13	595,405	943,860
Certificados bursátiles	14	65,572	2,776,590
Pasivos por arrendamiento	21	80,072	80,737
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	15	1,350,453	17,125
Impuesto sobre la renta por pagar		72,278	88,703
Impuestos por pagar		1,365,713	1,204,476
Total del pasivo circulante		4,087,594	5,750,350
Pasivo no circulante:			
Préstamos bancarios a largo plazo	13	17,973,941	18,303,057
Certificados bursátiles a largo plazo	14	9,863,508	6,953,543
Provisión de beneficios a los empleados	3(i)	31,111	34,201
Pasivos por arrendamientos, porción no circulante	21	903,995	919,062
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	15	791,131	1,766,024
Instrumentos financieros derivados	17	-	28,976
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	23(a)	509,208	509,208
Impuestos a la utilidad diferidos	23	9,997,329	10,427,069
Total del pasivo no circulante		40,070,223	38,941,140
Total del pasivo		44,157,817	44,691,490
Capital contable			
Capital social	18	636,605	636,605
Recompra de acciones	18	(282,452)	(282,452)
Prima en subscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		16,157,306	15,978,065
Capital contable - participación controladora		26,107,126	25,927,885
Participación no controladora	12	4,686,647	5,106,760
Total del capital contable		30,793,773	31,034,645
Contingencias y compromisos	25		
Total del pasivo y capital contable		$ 74,951,590	75,726,135

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de pesos)

	Notas		2022	2021
Ingresos por:				
Arrendamiento y premios, neto	19	$	2,944,668	2,839,386
Mantenimiento y publicidad, neto	19		564,579	533,239
Servicios de inmuebles propios	19		396,961	254,407
Servicios inmobiliarios	19		13,074	24,037
			3,919,282	3,651,069
Ejecución de obra terceros	19		8,597	14,818
Ingresos por venta de unidades residenciales	16 y 19		912,457	200,367
			921,054	215,185
Otros ingresos			69,221	61,157
Total de ingresos			4,909,557	3,927,411
Costos por:				
Obra de terceros	20		(8,372)	(14,576)
Venta de unidades residenciales	20		(901,598)	(351,101)
Total de costos			(909,970)	(365,677)
Gastos por:				
Administración de inmuebles	20		(6,769)	(9,046)
Operación de inmuebles	20		(967,288)	(765,753)
Servicios administrativos	20		(251,527)	(261,104)
Amortización y depreciación	20		(119,016)	(153,541)
Pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar	20		7,939	(241,670)
Otros gastos	20		(432,568)	(638,006)
Total de gastos			(1,769,229)	(2,069,120)
Total de costos y gastos			(2,679,199)	(2,434,797)
Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas			2,230,358	1,492,614
Variación neta, por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	9		695,172	841,252
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizados bajo el método de participación	12		48,166	39,197
Utilidad de operación			2,973,696	2,373,063
Ingresos financieros	22		580,399	165,322
Gastos financieros	22		(2,727,141)	(2,727,477)
Costos financieros, Neto			(2,146,742)	(2,562,155)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad			826,954	(189,092)
Impuestos a la utilidad	23		245,394	(116,172)
Utilidad (pérdida) neta consolidada		$	581,560	(72,920)
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora		$	183,121	(51,828)
Participación no controladora			398,439	(21,092)
			581,560	(72,920)
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	24	$	0.122	(0.035)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de pesos)

	Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1o. de enero de 2021		$ 636,605	(282,452)	9,595,667	16,029,893	25,979,713	5,127,852	31,107,565
Pérdida neta del año		-	-	-	(51,828)	(51,828)	(21,092)	(72,920)
Saldo al 31 de diciembre 2021		636,605	(282,452)	9,595,667	15,978,065	25,927,885	5,106,760	31,034,645
Decreto de dividendos de subsidiarias	12	-	-	-	-	-	(343,640)	(343,640)
Reembolso de participación no controladora de obligaciones preferentes	12	-	-	-	-	-	(167,356)	(167,356)
Remedición de participación no controladora de obligaciones preferentes	12	-	-	-	(3,880)	(3,880)	(307,556)	(311,436)
Total de transacciones entre accionistas		636,605	(282,452)	9,595,667	15,974,185	25,924,005	4,288,208	30,212,213
Utilidad neta del año		-	-	-	183,121	183,121	398,439	581,560
Saldo al 31 de diciembre 2022		$ 636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,686,647	30,793,773

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de Pesos)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		$ 826,954	(189,092)
Ajustes por:			
Perdida crediticia esperada	7b	(7,939)	68,542
Cancelación de cuentas por cobrar	20	-	173,128
Nivelación de ingresos por activos de contrato por rentas	9	(153,100)	(137,145)
Ganancia por valuación en propiedades de inversión y derechos de uso	9	(695,172)	(841,252)
Depreciación	10	75,623	110,576
Costo neto del periodo por beneficio a empleados		4,607	4,607
Participación en los resultados de compañía asociada y negocio conjunto	11	(48,166)	(39,197)
(Utilidad) realizada en instrumentos financieros derivados		(33,141)	(289,437)
Pérdida por venta y/o deterioro por cancelación de proyectos	9	275,914	394,312
Pérdida por venta de mobiliario, equipos y transporte	10	27,039	40,612
Amortización de premios		(9,214)	(9,214)
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada		(569,776)	659,443
Intereses ganados	22	(580,399)	(165,322)
Gastos por intereses		3,355,850	2,654,941
Deterioro de reserva territorial	20	-	106,771
Subtotal		2,469,080	2,542,273
Cuentas y documentos por cobrar neto		156,788	103,600
Impuestos por recuperar		75,618	(251,927)
Impuestos por pagar		89,482	327,411
Inventarios inmobiliarios		(89,644)	(522,735)
Pagos anticipados		(143,467)	55,381
Proveedores		(80,758)	(225,892)
Beneficios a los empleados		(7,697)	(6,674)
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes		(563,351)	361,525
Efectivo generados por actividades de operación		1,906,051	2,382,962
Impuestos a la utilidad pagados		(85,173)	(120,112)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		1,820,878	2,262,850
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Anticipos para desarrollo de propiedades de inversión		-	(4,437)
Anticipo para construccion y venta de propiedades		931,000	-
Pagos anticipados para inventario inmobiliario y otros activos		12,636	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(158,409)	(157,243)
Prestamos cobrados de partes relacionadas		-	195,150
Intereses cobrados		232,096	165,322
Adquisiciones, construcciones en procesos de propiedades de inversión y anticipos para desarrollo de proyectos		(958,728)	(1,140,081)
Adiciones de mobiliario, equipos y transporte	10	(6,845)	(39,951)
Ingresos por ventas de activo fijo		1,323,953	230,000
Inversión en acciones en asociadas	11	(1,295)	(172,325)
Reembolsos recibidos de inversión en acciones de asociadas	11	47,866	26,494
		1,422,274	(897,071)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos bancarios	13	1,042,714	3,906,555
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	13 y 14	(2,388,115)	(3,686,804)
Reembolso de participación no controladora de obligaciones preferentes		(167,356)	-
Intereses pagados de préstamos bancarios	13	(1,180,881)	(1,283,876)
Intereses y gastos de disposición pagados de CEBURES	13 y 14	(377,031)	(282,051)
Pagos de pasivos por arrendamiento	21	(79,452)	(111,947)
Efectivo restringido	16	183,559	(249,221)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(2,966,562)	(1,707,344)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		276,590	(341,565)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(8,859)	8,250
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		444,876	778,191
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		$ 712,607	444,876

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta y eventos relevantes-

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (GICSA, o el Grupo), es una sociedad mexicana con domicilio en Paseo de Tamarindos 90, Torre 1, piso 23, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos 05120, Ciudad de México.

El Grupo Cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, residenciales, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería. La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultado con una mayor apertura en los conceptos que integran sus ingresos, costos y gastos de operación, dicha presentación se realiza con el objetivo de atender a las necesidades de información requeridas por el público inversionista, analistas y usuarios en general de los estados financieros, logrando con esto una mejor visibilidad para el análisis del negocio.

(a) **Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo realizó las siguientes operaciones:**

i. El 15 de diciembre de 2022, se celebró un Convenio de Inversión y Asociación entre GICSA a través de su subsidiaria Cabi Metepec, S.A.P.I. de C.V. (Cabi) y Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S.A. de C.V. (Liverpool), para concluir la construcción del Centro Comercial Paseo Metepec, así como la operación y explotación del mismo. Las partes se asociarán a través de un Fideicomiso para efectos de terminar la construcción del Proyecto y llevar a cabo la operación y comercialización de éste. La participación de las partes será 50% Cabi y 50% Liverpool en acuerdo de control conjunto.

   GICSA y Liverpool acordaron que, para cubrir el valor total del proyecto, la Subsidiaria Cabi aportará el inmueble, las edificaciones existentes y los arrendamientos vigentes al momento de la firma del Fideicomiso; mientras que Liverpool aportará la cantidad de $1,367 millones de pesos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no se ha constituido el Fideicomiso que será el vehículo de todos los acuerdos de inversión y construcción y operación conjunta del Centro Comercial Paseo Metepec, y Liverpool a efectuado un anticipo por un importe de $387,500 y un depósito para obra por $348,000.

ii. En Octubre del 2022 se concluyó la reestructura de los instrumentos de capital preferente (Junior notes) que GICSA emitió en diciembre 2019 como parte del portafolio denominado "Arcade". , con lo que redujo el monto de la deuda de los tenedores en $1,150 millones de pesos. Los efectos financieros de esta transacción se describen en la nota 12.

   Asimismo, se disminuyó la tasa de interés de 15% a 12.9% y se extendió el plazo a mayo del 2028, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

(Continúa)

iii. Con fecha efectiva 4 de julio de 2022 GICSA firmó un contrato de compraventa, con reserva de dominio, sobre el terreno de Explanada Aguascalientes con 4P Developments, S.AP.I. de C.V ("4P Developments"). El monto de la operación es por $391,000 cifra que será completada en 4 exhibiciones cuatrimestrales. De los recursos que se reciban en cada exhibición, los anticipos prevén una penalización del 50% en caso de que 4P Developments, cancele el contrato de compraventa, el 50% de los recursos se destinarán a amortizar anticipadamente y de manera parcial los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19; el 50% de los recursos se mantendrán en un fondo de reserva, que será liberado cuando se realice el último pago por parte de 4P Developments y perfeccione la venta y se haga entrega del inmueble, los recursos recibidos se registran como anticipos para venta de terreno.

Inicialmente, Explanada Aguascalientes formaría parte del nuevo concepto "Malltertainment", el cual consistía en una oferta comercial mixta, con entretenimiento y estilo de vida. Como resultado del compromiso de venta asumido con 4P Developments, al 31 de diciembre de 2022 se separó el inmueble, el cual estaba clasificado como propiedad de inversión y se presenta como un activo disponible para la venta dentro de los estados consolidados de situación financiera por $391,000.

iv. El 14 de febrero de 2022, el Grupo alcanzó un acuerdo con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 16U y GICSA 18U, en la que se aprobaron los siguientes acuerdos:

a) GICSA 16U. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 8 años, hasta el 16 de octubre de 2030. La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, así como el 50% de los intereses del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025.

b) GICSA 18U. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 6 años, hasta el 13 de noviembre de 2028. La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, el 50% de los intereses durante del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025.

c) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

i) Obligaciones de hacer:

- Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión
- Que el importe de la deuda pendiente de pago no exceda el valor de los activos (activos totales gravados).

ii) Obligaciones de no hacer:

- Razón de cobertura de intereses consolidada.
- Venta de activos
- Limitaciones en el nivel de endeudamiento
- Nuevas emisiones de certificados bursátiles
- Limitaciones respecto de deuda garantizada.

v. Con fecha 23 de marzo de 2022, el Grupo informó que se lograron negociaciones con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, en las que se establecieron los siguientes términos y condiciones:

a) GICSA 15. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 1 de diciembre de 2027. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

b) GICSA 17. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 6 años, hasta el 8 de diciembre de 2028. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

c) GICSA 19. Se modificó el vencimiento de la emisión, aumentando el plazo por 5 años, hasta el 24 de marzo de 2027. La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

d) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

i) Obligaciones de hacer

- Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión

(Continúa)

ii) Obligaciones de no hacer

- Razón de cobertura de intereses consolidada.
- Limitaciones en el nivel de endeudamiento
- Nuevas emisiones de certificados bursátiles
- Limitaciones respecto de la deuda garantizada

e) Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:

i) En el caso de que el Grupo o sus subsidiarias enajenen los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y la Isla Acapulco (Activos Designados), y como contraprestación reciba efectivo o equivalentes de efectivo, se deberá llevar a cabo una amortización del adeudo de los certificados bursátiles.

ii) No pagar, ni decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los certificados bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.

iii) No disminuir el capital social en más del 10%

iv) GICSA se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, deuda adicional, con excepción de:

- Deuda entre el Grupo y sus subsidiarias o entre éstas
- Deuda de GICSA contratada para financiar el capital de trabajo y otras necesidades operativas del Grupo, por un monto total que, en cualquier momento y de manera agregada, no exceda de $20 millones de dólares.
- Deuda a cargo de cualquiera de las subsidiarias de GICSA (salvo aquellas propietarias de los Activos Designados) que en ningún caso esté garantizada directa o indirectamente por el Grupo.
- Obligaciones de cobertura y derivados contratados por GICSA y sus subsidiarias, siempre que sean dentro del curso ordinario de los negocios y no con fines especulativos

vi. Con fecha 22 de abril de 2022 el Grupo concreto un acuerdo de venta del Parque Corporativo Lomas Altas, activo destinado al uso de oficinas por $1,324 millones de pesos; recursos que servirán para mejorar el perfil de endeudamiento del Grupo.

(b) **Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo realizó las siguientes operaciones:**

i. Como consecuencia de la contingencia ocasionada por COVID-19 y las afectaciones que tuvo sobre GICSA, a raíz principalmente de las restricciones de movilidad emitidas por el gobierno federal, y considerando que algunos clientes de GICSA (arrendatarios de locales comerciales) han buscado renegociar sus contratos de arrendamiento con el Grupo y ésta a su vez ha decidido otorgar apoyos y beneficios a los arrendatarios dado que en general otras compañías del sector lo están haciendo y GICSA está en la mejor disposición de continuar con una buena relación con sus arrendatarios y garantizar la continuidad del negocio.

Los apoyos descritos en el párrafo anterior consisten en otorgar descuentos a aquellos clientes que decidan firmar un acuerdo en cuestión, siempre y cuando los clientes sujetos a este apoyo cumplan con determinadas condiciones previamente establecidas de común acuerdo, tales como que estén al corriente con el pago de sus rentas al primer trimestre de 2021.

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2021 se han firmado 2,586 convenios del programa de apoyo COVID-19 a locatarios por un monto acumulado de $831,983 en notas de crédito, los cuales se han reconocido en el estado de resultados integrales, dentro de ingresos por arrendamiento y premios, neto, por montos de $146,594 y $297,389 en 2021 y 2020 respectivamente (ver nota 3(s), sección i, inciso (d)).

ii. El día 22 de junio de 2021, Grupo GICSA anunció que se encuentra en un proceso para desarrollar, analizar y evaluar alternativas estratégicas integrales para atender su estructura de capital, incluyendo el monto de endeudamiento, liquidez y siguientes pagos de intereses.

Para desarrollar soluciones estratégicas constructivas, se contrató a Lazard, como asesor financiero y al Bufete Robles Miaja, S.C. y Cleary Gottlieb Steen & Hamilton como asesores legales.

iii. En Asamblea General de Tenedores de los Certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 17” celebrada el 25 de marzo de 2021, se aprobó lo siguiente:

a) Modificar la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles para quedar el día 8 de diciembre de 2023.

b) A partir del 2 de abril de 2021, incrementar en 50 puntos base la tasa de interés bruta pagada por los Certificados Bursátiles, de los cuales, 25 puntos base correspondientes a cada uno de los pagos de interés de los 12 meses a partir de esta fecha, se pagarían por adelantado dentro de los primeros 10 días de abril de 2021.

c) A partir del 6 de enero de 2023, incrementar en 50 puntos base la tasa de interés bruta pagada por los Certificados Bursátiles.

d) Mantener la obligación de incrementar en 25 puntos base la tasa de interés bruta por cada notch (es la diferencia mínima entre dos calificaciones de riesgo) que disminuya la calificación de la Emisión, en el entendido que por cada notch que aumente la calificación de la Emisión se reduzca en 25 puntos base la tasa de interés bruta.

e) Posibilidad de realizar amortizaciones parciales anticipadas por parte de GICSA en cualquier momento, sin penalización.

(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 21 de abril de 2023, 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.

(Continúa)

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 21.- Plazo del arrendamiento: si el Grupo está razonablemente seguro de que ejercerá opciones de ampliación,
Nota 3(t). - Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: determinación de si el ingreso procedente de la venta de unidades residenciales por el Grupo es reconocido a lo largo del tiempo o en un momento determinado;
Nota 4.- Consolidación: determinación de si el Grupo tiene control de facto sobre una participada; y
Nota 11.- Inversiones contabilizadas usando el método de participación: determinación de si el Grupo tiene influencia significativa sobre una participada.

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

En las siguientes notas, se incluye información acerca de las suposiciones y fuentes clave de incertidumbres en las estimaciones que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el próximo ejercicio.

Nota 3(g). - Determinación del valor razonable de propiedades de inversión con base en datos de entrada no observables significativos;
Nota 3(f). - Vidas útiles, valores residuales y método de depreciación de equipo de inmuebles, maquinaria, neto;
Nota 3(q). - 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 23(b). - Pasivos fiscales inciertos;
Nota 3(l). - Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves;
Nota 3(t). - Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: estimación de los rendimientos esperados;
Nota 17.- Instrumentos financieros derivados;
Nota 17.- 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

(Continúa)

Nota 25.- Compromisos y pasivos contingentes. Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: suposiciones clave sobre la probabilidad y magnitud de una salida de recursos.

d) Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Director de Administración y Finanzas.

El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas NIIF, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados al Comité de Auditoría del Grupo.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entradano 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 21.- Propiedades de inversión - Activos por derecho de uso sobre activos arrendados a valor razonable;
Notas 11 y 12.- Obligaciones por aportaciones no controladoras preferentes; y
Nota 17 - Administración de riesgos y valores razonables.

(Continúa)

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Grupo.

(a) Bases de consolidación-

i) *Subsidiarias-*

Una subsidiaria es una entidad controlada por el Grupo (ver Nota 4). El Grupo controla a otra entidad, cuando se expone a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su involucramiento con la entidad y tiene la capacidad de afectar a los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que existe control hasta la fecha en que cesa el control.

ii) *Participación no controladora-*

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio

iii) *Pérdida de control –*

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la ex subsidiaria, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

iv) *Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de la participación (Compañías asociadas)-*

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que el Grupo tiene control conjunto, mediante el cual el Grupo tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

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.

(Continúa)

v) *Combinaciones de negocios*

El Grupo contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de la adquisición cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos cumple la definición de un negocio y el control se transfiere al Grupo. Al determinar si un determinado conjunto de actividades y activos es un negocio, el Grupo evalúa si el conjunto de activos y actividades adquiridos incluye, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo, y si el conjunto adquirido tiene la capacidad de elaborar productos.

El Grupo tiene la opción de aplicar una 'prueba de concentración' que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. La prueba opcional de concentración se cumple si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un solo activo identificable o grupo de activos identificables similares.

La contraprestación transferida en la adquisición generalmente se mide al valor razonable al igual que los activos netos identificables adquiridos. Cualquier plusvalía resultante es sometida a pruebas anuales de deterioro. Cualquier ganancia por compra en condiciones muy ventajosas se reconoce de inmediato en resultados. Los costos de transacción se registran como gasto cuando se incurren, excepto si se relacionan con la emisión de deuda o instrumentos de patrimonio.

La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones pre–existentes. Dichos importes generalmente se reconocen en resultados.

Cualquier contraprestación contingente es medida al valor razonable a la fecha de adquisición. Si una obligación para pagar la contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumentos financieros está clasificada como patrimonio no deberá medirse nuevamente y su liquidación posterior deberá contabilizarse dentro del patrimonio. De no ser así, la otra contraprestación contingente se mide nuevamente al valor razonable en cada fecha de presentación y los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

Si se requiere intercambiar las concesiones de pago basado en acciones (concesiones de reemplazo) por concesiones mantenidas por los empleados de la empresa adquirida (concesiones de la empresa adquirida), una parte o todo el monto de las concesiones de reemplazo de la adquiriente se incluyen en la medición de la contraprestación transferida en la combinación de negocios. Esta determinación se basa en el valor basado en el mercado de las concesiones de reemplazo comparado con el valor basado en el mercado de las concesiones de la adquirida y el nivel hasta el que las concesiones de reemplazo se relacionan con el servicio previo a la combinación.

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.

(Continúa)

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de presentación son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico se convertirán utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados y se presentan dentro de los costos financieros.

(c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos en caja, depósitos bancarios y otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menor a la fecha de contratación con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos destinados a efectuar amortizaciones del principal e intereses, derivado de los contratos de ciertos préstamos de deuda a largo plazo.

Efectivo cuyo fin es dar servicio a ciertos créditos contratados y como garantías para respaldar dicha deuda (Nota 6). Se liberarán al grupo una vez liquidados los créditos relacionados.

(d) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

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

(Continúa)

— las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos deefectivo 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 deefectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al 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.

(Continúa)

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

— hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

— términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

— 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.

(Continúa)

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 yel deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otrasganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultadointegral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican enresultados.
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.

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.

(Continúa)

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.

La administración del Grupo realiza proyecciones mediante las cuales estima el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas; y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción se estima completar y entregar dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y entregar dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

La reserva territorial reconocida representa la porción del terreno por la cual aún no se cuenta con los permisos necesarios para construcción, el costo unitario de dicha reserva está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición; el Grupo pretende desarrollar en el futuro y se presenta como activos no circulantes.

(f) Mobiliario, equipos y transporte-

i. Reconocimiento y medición-

El Mobiliario, equipos y transportes se miden al costo, que incluyen los costos por préstamos capitalizados menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de ciertos elementos de mobiliario, equipos y transporte al 1 de enero de 2014, fecha de transición del Grupo a las Normas NIIF, fue determinado con referencia a su valor en libros a esa fecha.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos desarrollados internamente incluye el costo de materiales y mano de obra directa y otros costos directamente atribuibles a poner el activo en condiciones para operar.

Cuando algunas partes de un elemento del equipo del mobiliario, equipos y transporte poseen vidas útiles distintas, son contabilizados como elementos separados (componentes) del Mobiliario, equipos y transporte.

Las ganancias o pérdidas procedentes de la disposición de un elemento del mobiliario, equipos y transporte se reconocen en resultados.

ii. Costo subsecuente-

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

iii. Depreciación-

La depreciación se calcula para amortizar el costo de los elementos del equipo mobiliario, equipos y transporte menos su valor residual estimado utilizando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas. La depreciación se reconoce en resultados.

Las vidas útiles estimadas del mobiliario, equipos y transporte para el período actual y los comparativos son como 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se capitalizaron intereses por $82,143 y $558,146; respectivamente (ver Nota 22). Al 31 de diciembre 2022 y 2021 la tasa de capitalización de los préstamos generales fue de 8.43% y 7.47%; 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) Anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios

Corresponden principalmente a cantidades otorgadas en efectivo a los proveedores antes de la ejecución o certificación de obras de desarrollo inmobiliario y se incluyen en el estado consolidado de situación financiera como un activo.

La administración del Grupo clasifica como activo circulante los anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios cuya construcción estima completar dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

(i) Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios y servicios pagados por anticipado, se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios, y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

(j) Otros activos

Se integra principalmente por depósitos en garantía, los cuales incluyen las erogaciones en efectivo por la contratación de los servicios de energía eléctrica. Estos desembolsos garantizan los saldos insolutos en caso de incumplimiento de pago, así como por los posibles daños que se llegarán a presentar. Los fondos en garantía de energía eléctrica se pagan cuando hay un nuevo contrato y se utiliza por la Comisión Federal de Electricidad en caso de no haber cubierto un pago bimestral.

Estos depósitos son a largo plazo y son reembolsables una vez que haya finalizado la vigencia del contrato respectivo o si se da de baja el servicio de energía eléctrica.

Estos depósitos son a largo plazo y son reembolsables una vez que haya finalizado la vigencia del contrato respectivo o si se da de baja el servicio de energía eléctrica.

(k) Deterioro de valor-

i. Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar

El Grupo reconoce cambios en el valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Activos financieros medidos al costo amortizado;
- Cuentas por cobrar

El Grupo también reconoce cambios en el valor por las pérdidas crediticias esperadas por los deudores por arrendamientos, que se revelan como parte de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El Grupo mide los cambios en el valor por un importe igual a las pérdidas crediticias el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses.

- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

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 porparte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

(Continúa)

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 tienenun impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

— dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

— una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

— la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;

— se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

— la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa 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.

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 delas 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.

(Continúa)

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.

(l) Activos disponibles para la venta-

Las propiedades de inversión para su venta se clasifican como disponibles para su venta si su valor en libros será recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos disponibles para su venta) está disponible para su venta inmediata en su condición actual. La administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro del periodo de un año a partir de la fecha de clasificación.

(m) Beneficios a los empleados-

i. Beneficios definidos-

Los beneficios al término de la relación laboral, como la prima de antigüedad, se proporciona a todos los empleados bajo la Ley Federal del Trabajo.

La Ley establece que las primas de antigüedad son pagaderas, basada en el salario y años de servicio para los empleados que renuncien o sean despedidos después de por lo menos quince años de servicio. Según la Ley, los beneficios también se pagan a los empleados que sean despedidos.

Las obligaciones netas del Grupo respecto a los beneficios definidos se calculan por separado por cada uno, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado de acuerdo con la NIC 19 (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.

(Continúa)

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.

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos considerando los sueldos actuales. Los pasivos respectivos se expresan a valor nominal, por ser de corto plazo; incluyen principalmente la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, vacaciones, prima vacacional e incentivos.

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta dentro de los gastos de operación.

iii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Grupo está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario.

Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Grupo ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de doce meses después del período de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

(n) Estado de flujo de efectivo

El Grupo presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses y dividendos pagados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

El Grupo ha escogido clasificar los flujos de efectivo procedentes de intereses cobrados como actividades de inversión.

(o) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

(Continúa)

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

(p) Arrendamientos-

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de los terrenos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

El Grupo determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

— pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;

— pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

— importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y

(Continúa)

— 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.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

El Grupo aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la Norma NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento (ver la Nota 21). El Grupo además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operativos.

(Continúa)

(q) Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o por el curso normal de sus operaciones de arrendamiento o servicios. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como ingreso cuando se transfieren el control de los bienes o servicios, ya sea a través del tiempo o en un punto en el tiempo.

(r) Impuestos a la utilidad

Los impuestos a utilidad comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el capital o en otros resultados.

El Grupo ha determinado que el interés y las multas relacionadas con los impuestos a la utilidad, no cumplen con la definición de impuestos y en consecuencia se contabilizan bajo la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

El impuesto causado es el impuesto que se espera pagar o cobrar. Impuesto Sobre la Renta (ISR) causado en el año se determina de conformidad con los requerimientos legales y fiscales para las empresas en México, utilizando las tasas impositivas aprobadas a la fecha de reporte, así como cualquier ajuste de impuestos por pagar con respecto de años anteriores.

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida causada del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios

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 reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

La medición de los impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Grupo espera, a la fecha de presentación, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Para este propósito, se presume que el importe en libros de las propiedades de inversión medidas al valor razonable se recuperará mediante la venta, y el Grupo no ha refutado esta presunción.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(s) Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

Está representado por acciones ordinarias, comunes y nominativas suscritas y pagadas. Los costos incrementables directamente atribuibles a la emisión de acciones ordinarias se reconocen como una deducción del patrimonio. El impuesto a las ganancias relacionado con los costos de transacción de una transacción de patrimonio se contabiliza de acuerdo con la Norma NIC 12

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

El patrimonio preferente exigible del Grupo (obligaciones por rendimientos preferentes y/o bono Junior) se clasifican como pasivos financieros ya que conllevan dividendos no discrecionales y son exigibles en efectivo por los tenedores. Los dividendos no discrecionales son reconocidos como gasto por intereses en resultados cuando se devengan (Nota 13).

Las obligaciones preferentes no exigibles se clasifican como patrimonio, porque no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo. Los dividendos discrecionales se reconocen como distribuciones de patrimonio cuando son aprobados por los accionistas del Grupo (ver nota 13).

(Continúa)

iii. Reserva por recompra de acciones

Cuando las acciones reconocidas como patrimonio son recompradas, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en cartera y son presentadas en la reserva de acciones en cartera, cuando las acciones en cartera se venden o re-emiten, posteriormente, el monto recibido se reconoce como un incremento en el patrimonio, y el superávit o déficit de la transacción es presentada en la partida primas de emisión.

iv. Prima en suscripción de acciones

La prima en suscripción de acciones representa el sobreprecio pagado para reflejar el valor de mercado de las acciones del Grupo en relación con su valor nominal.

v. Capital social suscrito no exhibido

Representa la parte del capital suscrito por los accionistas cuya exhibición se encuentra pendiente de recibir y otorga derechos a los accionistas.

(t) Ingresos por contratos de clientes

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

A continuación, se presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
Ingresos reconocidos sobre el tiempo:		
i. Arrendamiento, concesiones COVID19 a clientes y premios -	a) Los ingresos por arrendamiento de espacios dentro de centros comerciales y oficinas, en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el Grupo, son clasificados como arrendamientosoperativos. La cobranza de los ingresos por arrendamiento se efectúa normalmente durante los primeros 15 días del mes de renta corriente. b) Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas. La cobranza de estos ingresos se efectúa normalmente el siguiente mes al que corresponden las ventas reportadas. c) Ingresos por premios, corresponden a cuotas de ingreso a centros comerciales, son cobrados generalmente por única vez al inicio del arrendamiento y se trata de un cobro que se hace a un posible arrendatario para otorgarle permiso de establecer su negocio. d) Las Concesiones por descuentos COVID 19 a clientes, otorgados durante 2022 y 2021, se consideraron como un contrato de arrendamiento nuevo.	a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento. b) Los ingresos por rentas variables se reconocen en el momento en el que el Grupo tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las rentas variables ascendieron a $112,306 y $79,375, respectivamente. c) Los ingresos por premios se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento. d) Las concesiones por descuentos otorgados a clientes, se consideran como un contrato de arrendamiento nuevo y se calculan en línea recta por el periodo remanente de arrendamiento remanente. El importe de la concesión otorgada se registra inicialmente dentro de las propiedades de inversión como nivelación de ingresos por activos de contrato y posteriormente en ingresos por arrendamiento conforme se devengan en función del término remanente del contrato.

(Continúa)

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
ii Mantenimiento y publicidad	Los ingresos por mantenimiento y publicidad corresponden a gastos realizados para la operación y promoción del inmueble, y son cobrados cada mes.	Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.
iii Ingresos por servicios de inmuebles propios	Corresponde a proporcionar servicios de agua helada y agua potable a algunos contratos de arrendamiento, y son cobrados de manera mensual.	Los ingresos por servicios de inmuebles propios, se reconocen en el momento en que se prestan y son aceptados por los clientes.
Iv Ingresos por servicios inmobiliarios	Los ingresos por servicios inmobiliarios se refieren a la elaboración de estudios de mercados, estudios de factibilidad, planos y proyectos arquitectónicos, presupuestos y programas de trabajo, así como la tramitación y obtención de licencias, permisos y autorizaciones necesarias para construir, desarrollar, comercializar y poner en marcha desarrollos inmobiliarios. Y son cobrados normalmente cada mes.	Estos ingresos se reconocen en el momento en el que se prestan los servicios y estos han sido aceptados por los clientes.
V Ingresos por administración de inmuebles	Consisten en la administración de contratos de arrendamiento, cobranza y comercialización de espacios de inmuebles de terceros. Y son cobrados normalmente cada mes.	Los ingresos por administración de inmuebles y de intermediación se reconocen conforme el servicio es prestado según se establece en los contratos respectivos, y son aceptados por los clientes.
vi. Ingresos para ejecución de obra terceros	Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios de partes no relacionadas, que incluyen, desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros. Estos servicios son cobrados de manera mensual.	Estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.
vii. Ventas de unidades residenciales	El Grupo construye y vende unidades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Estos contratos pueden ser firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, el Grupo tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance ejecutado en caso de cancelación del contrato. Los contratos establecen el cobro de anticipos de manera periódica que cubren el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce “a lo largo del tiempo” por el método de entrada (input method), basado en costos incurridos. El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos y los costos estimados por incurrir.
Ingresos reconocidos en un punto en el tiempo:		
viii. Ventas de unidades residenciales	El Grupo reconoce este tipo de ingresos provenientes de venta de unidades residenciales del proyecto Cero5Cien en una menor proporción. Los ingresos por enajenación de unidades residenciales del proyecto Cero5cien se reconocen cuando el Grupo ha finalizado la construcción de la unidad y se cumplen los siguientes criterios: i) La unidad está concluida y ii) el cliente ha aceptado el activo.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce en “en un punto de tiempo”, basado en que el Grupo considera que la transferencia del control, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien ha sido transferido al cliente, en el momento que el cliente puede hacer uso de la unidad.

(Continúa)

(u) Ingreso (gastos) financieros-

Los ingresos financieros y costos financieros del Grupo incluyen lo siguiente:

- ingreso por intereses;
- gasto por intereses;
- gasto por dividendo por acciones preferentes emitidas clasificadas como pasivos financieros;
- ganancia o pérdida en moneda extranjera por activos y pasivos financieros;
- ineficacia de cobertura reconocida en resultados.

Ingreso o gasto por intereses reconocido usando el método del interés efectivo.

La 'tasa de interés efectiva' es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del instrumento financiero a:

- el importe en libros bruto de un activo financiero; o
- el costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular el ingreso y el gasto por intereses, se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. No obstante, para los activos financieros con deterioro crediticio posterior al reconocimiento inicial, el ingreso por intereses se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo deja de tener deterioro, el cálculo del ingreso por intereses vuelve a la base bruta.

(v) Utilidad de operación

La utilidad de operación es el resultado generado por las actividades continuas principales que producen ingresos del Grupo, así como también por otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operacionales. El resultado operacional excluye los costos financieros netos, la participación en el resultado de inversiones contabilizadas bajo el método de la participación y los impuestos a las ganancias.

(w) Utilidad básica y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

(x) Nuevas normas e interpretaciones-

A continuación, se presenta una lista de las normas nuevas y modificadas que han sido emitidas por el IASB y que son aplicables para períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2023 y períodos subsecuentes. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

NIIF nueva o modificada Contenido Aplicable para períodos anuales que inicien el o después de:

- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Enmiendas a la NIC 1)
- Definición de Estimaciones Contables (Enmiendas a la NIC 8)

(Continúa)

(4) Lista de subsidiarias -

Las principales subsidiarias consolidadas en GICSA, todas estas constituidas y operando en México, son:

Subsidiaria	Tenencia accionaria directa e indirecta 31 de diciembre de 2022 (%)	2021 (%)	Actividad
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V.	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Pachuca, Hidalgo
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y proyectos terminados.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán.
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.
Explanada Puebla, S.A.P.I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cholula, Puebla.

(Continúa)

(5) Información por segmentos-

La información por segmentos es reportada con base en la información utilizada por el Comité de Operaciones para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

Los ingresos de los segmentos del Grupo derivan principalmente de las actividades inmobiliarias por la renta de locales comerciales y oficinas corporativas (segmento de centros comerciales y oficinas corporativas), así como del sector mixto (segmento de desarrollos mixtos), de servicios y conjuntos residenciales.

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido que sus segmentos operativos son cinco segmentos como sigue: Oficinas corporativas, Centros Comerciales, Desarrollos Mixtos, Unidades Residenciales y Servicios. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

El total de ingresos, menos gastos y costos es el indicador de desempeño clave para la Administración del Grupo, el cual se reporta mensualmente al Comité de Operaciones.

Todos los ingresos de actividades ordinarias, así como los diferentes activos no circulantes del Grupo, se encuentran dentro del país. La Administración no realiza un análisis por ubicación, por lo que no se revela información por segmentos geográficos.

1. Definición de segmentos:

a) Centros comerciales - Corresponden a proyectos cuya construcción consta de uno o varios edificios, los cuales se caracterizan por ser de grandes dimensiones. Cuentan con la presencia detiendas 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 aun 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.

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.

(Continúa)

e) Servicios - A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.

2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se muestra a continuación:

		31 de diciembre de 2022					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Activo circulante:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$	182,778	51,883	23,107	202,877	584,050	1,044,695
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto		2,458,611	85,669	128,286	823,528	1,087,110	4,583,204
Inventarios inmobiliarios		-	-	860,009	-	-	860,009
Activo circulante		2,641,389	137,552	1,011,402	1,026,405	1,671,160	6,487,908
Inventarios inmobiliarios		-	-	2,773,211	-	-	2,773,211
Propiedades, y otros activos de largo plazo		28,290,484	2,505,917	148,050	33,023,074	678,516	64,646,041
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		657,914	-	-	72,790	313,726	1,044,430
Total de activos	$	**31,589,787**	**2,643,469**	**3,932,663**	**34,122,269**	**2,663,402**	**74,951,590**
Pasivos y capital contable:							
Pasivo total	$	12,721,373	1,696,929	822,329	16,902,646	12,014,540	44,157,817
Capital contable		18,868,414	946,540	3,110,334	17,219,623	(9,351,138)	30,793,773
Pasivos y capital contable	$	**31,589,787**	**2,643,469**	**3,932,663**	**34,122,269**	**2,663,402**	**74,951,590**

		31 de diciembre de 2021					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Activos circulantes:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$	198,439	3,250	244,715	251,649	302,793	1,000,846
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto		2,014,792	95,454	167,946	1,373,286	806,956	4,458,434
Inventarios inmobiliarios		-	-	758,745	-	-	758,735
Activo circulante		2,213,231	98,704	1,171,406	1,624,935	1,109,749	6,218,015
Inventarios inmobiliarios		-	-	2,954,636	-	-	2,954,636
Propiedades, y otros activos de largo plazo		27,018,165	2,356,373	778,286	34,328,672	1,029,153	65,510,649
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		657,614	-	-	72,916	312,305	1,042,835
Total de activos	$	**29,889,010**	**2,455,077**	**4,904,318**	**36,026,523**	**2,451,207**	**75,726,135**

(Continúa)

		31 de diciembre de 2021					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Pasivos y capital contable:							
Pasivo total	$	12,459,254	1,799,263	1,362,428	18,000,963	11,069,582	44,691,490
Capital contable controlador y no controlador		17,429,756	655,814	3,541,890	18,025,560	(8,618,375)	31,034,645
Pasivos y capital contable	$	**29,889,010**	**2,455,077**	**4,904,318**	**36,026,523**	**2,451,207**	**75,726,135**

		31 de diciembre de 2022					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	$	1,612,986	154,178	912,457	2,021,248	139,467	4,840,336
Costos y gastos de administración venta y operación		(239,857)	(8,698)	(902,166)	(241,652)	(853,719)	(2,246,092)
Otros ingresos, neto		(57,884)	(3,238)	(164)	(251,866)	(50,734)	(363,886)
Total de ingresos menos costos y gastos		1,315,245	142,242	10,127	1,527,730	(764,986)	2,230,358
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso		586,164	(92,630)	-	201,638	-	695,172
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		48,166	-	-	-	-	48,166
Utilidad de operación	$	**1,949,575**	**49,612**	**10,127**	**1,729,368**	**(764,986)**	**2,973,696**
Costos financieros							(2,146,742)
Impuestos utilidad							(245,394)
Utilidad neta consolidada	$						**581,560**

		31 de diciembre de 2021					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	$	1,447,319	159,938	200,367	1,905,687	152,943	3,866,254
Costos y gastos de administración venta y operación		(292,125)	(12,525)	(351,102)	(376,606)	(764,433)	(1,796,791)
Otros gastos, neto		(468,467)	(4,888)	243	(19,664)	(84,073)	(576,849)
Total de ingresos menos costos y gastos		686,727	142,525	(150,492)	1,509,417	(695,563)	1,492,614
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso		64,069	198,308	-	578,875	-	841,252
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		38,977	-	-	110	110	39,197
Utilidad de operación	$	**789,773**	**340,833**	**(150,492)**	**2,088,402**	**(695,453)**	**2,373,063**
Costos financieros							(2,562,155)
Impuestos utilidad							116,172
Utilidad neta consolidada	$						**(72,920)**

(Continúa)

La información revelada en cada segmento se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones realizadas entre las empresas del Grupo. Los resultados y transacciones Inter segmentos son eliminados a nivel total, formando parte del consolidado final del Grupo. Esta forma de presentación es la misma utilizada por la Administración en los procesos de revisión periódica sobre el desempeño del Grupo.

Los impuestos e ingresos y costos financieros son manejados a nivel Grupo y no dentro de cada uno de los segmentos reportados. Como resultado de esto, dicha información no se presenta distribuida en cada uno de los segmentos reportados.

3. Ingresos Inter segmentos y con terceros

A continuación, se presentan los montos de los ingresos Inter segmentos y los ingresos con terceros.

		A lo terminado 31 de diciembre de 2022		
		Total segmentos	**Ingresos Inter segmento**	**Ingresos con terceros**
Centros comerciales	$	1,719,517	(106,532)	1,612,985
Oficinas corporativas		151,554	2,624	154,178
Unidades residenciales		912,457	-	912,457
Desarrollos mixtos		2,074,266	(53,017)	2,021,249
Servicios		4,321,515	(4,182,048)	139,467
Total	$	**9,179,309**	**(4,338,973)**	**4,840,336**

		A lo terminado 31 de diciembre de 2021		
		Total segmentos	**Ingresos Inter segmento**	**Ingresos con terceros**
Centros comerciales	$	1,584,971	(137,651)	1,447,320
Oficinas corporativas		166,496	(6,558)	159,938
Unidades residenciales		200,367	-	200,367
Desarrollos mixtos		1,979,102	(73,416)	1,905,686
Servicios		2,198,054	(2,045,111)	152,943
Total	$	**6,128,990**	**(2,262,736)**	**3,866,254**

(6) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido -

Los depósitos a corto plazo se presentan como equivalentes de efectivo si tienen un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición y son reembolsables con 24 horas de aviso sin pérdida de interés.

a) El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

		2022	**2021**
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	606,797	124,089
Inversión a corto plazo		105,810	320,787
	$	**712,607**	**444,876**

(Continúa)

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

		2022	2021
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.	$	759,314	942,873
		759,314	942,873
Efectivo restringido de largo plazo		(427,226)	(386,904)
Efectivo restringido a corto plazo	$	**332,088**	**555,969**

(7) Cuentas y documentos por cobrar

a) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como sigue:

		2022	2021
Cuentas por cobrar a clientes	$	921,600	1,066,493
Documentos por cobrar		52,455	64,350
		974,055	1,130,843
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(245,621)	(253,560)
	$	**728,434**	**877,283**

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

		2022	2021
Saldo inicial	$	253,560	185,018
Efecto de incremento		25,852	68,542
Efecto de cancelaciones		(33,791)	-
Saldo final	$	**245,621**	**253,560**

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 17.

(Continúa)

(8) Inventarios inmobiliarios-

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

		2022	2021
Terreno	$	1,427,016	1,608,115
Obra en proceso		2,206,204	2,105,256
Total	$	3,633,220	3,713,371
Menos - porción circulante		(860,009)	(758,735)
Porción no circulante	$	**2,773,211**	**2,954,636**

Los inventarios inmobiliarios corresponden al proyecto denominado Cero5Cien, que incluye un desarrollo de 106 unidades, ubicado en Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de México al 31 de diciembre del 2022 y 2021 se capitalizaron intereses por $169,795 y $190,547, respectivamente.

(9) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se integra como sigue:

		Saldo al 1o. de enero de 2022	Adquisiciones (1)	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por venta y traspaso para activos disponible s para la venta (2)	Construcción en proceso (1)(2)	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Centros comerciales	$	24,155,766	260,566	89,176	-	859,862	586,166	25,951,536
Oficinas corporativas		2,272,786	60	-	-	-	(92,630)	2,180,216
Traspasos para activos disponibles para la venta		-	-	-	(391,000)	-	-	(391,000)
Desarrollos mixtos		33,262,456	132,955	63,924	(1,600,588)	30,886	201,636	32,091,269
Total	$	**59,691,008**	**393,581**	**153,100**	**(1,991,588)**	**890,748**	**695,172**	**59,832,021**

		Saldo al 1o. de enero de 2021	Adquisiciones (3)	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por venta y/o deterioro por cancelación de proyectos (4) y (5)	Construcción en proceso (3)	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Centros comerciales	$	23,776,066	569,952	40,938	(624,312)	328,332	64,790	24,155,766
Oficinas corporativas		2,074,211	-	-	-	-	198,575	2,272,786
Desarrollos mixtos		32,094,909	443,434	96,207	-	50,019	577,887	33,262,456
Total	$	**57,945,186**	**1,013,386**	**137,145**	**(624,312)**	**378,351**	**841,252**	**59,691,008**

(1) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso por un importe total de $1,284,329, incluyen intereses capitalizados durante el ejercicio 2022 por $82,143 y el traspaso de un activo por derecho de uso por $195,701.

(2) Incluye aplicación de anticipos para desarrollos de propiedades de inversión por $212,042 como una transacción que no requirió flujo de efectivo.

(Continúa)

(3) Durante 2022, el Grupo efectuó la venta del Parque Corporativo Lomas Altas con valor en libros de $1,599,867, y con un precio de venta de $1,323,953, originando una perdida por venta deproyecto a la fecha de $275,914 a Inmuebles Bardoma, S.A. de C.V. y Banco Azteca, S.A. Con dichos recursos se prepagaron los créditos bancarios contratados con Fondo H, Sofoplus, Ficein, Exitus y el crédito relacionado a la propiedad Lomas Altas, sumando aproximadamente un monto de 742 millones de pesos. El monto restante se destinó a mejorar el perfil de endeudamiento del Grupo.

(4) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso por un importe total de $1,391,737, incluyen intereses capitalizados durante el ejercicio 2021 por $558,146; lo que representa un flujo de efectivo en el año de $990,171.

(5) Durante 2021, ante la necesidad de obtener liquidez para continuar con las inversiones estratégicas, el Grupo efectuó la venta del terreno de León Guanajuato con valor en libros de $565,477, y con precio de venta de $230,000 a Marmu Fontana, S.A. de C.V., originando una perdida por venta de proyecto a la fecha por $335,477.

(6) Durante 2021, el Grupo reconoció un deterioro originado por la cancelación de un proyecto (explanada) en San Luís Potosí por $58,835 al ser considerado una zona no estratégica para el desarrollo del negocio.

Los costos financieros capitalizados en las propiedades de inversión en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de $82,143 y $558,146; respectivamente (Nota 22).

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.

Los cambios en los valores razonables se reconocen como ganancias o pérdidas en resultados. Todas las ganancias corresponden a ganancias no realizadas.
Las adiciones hechas durante el ejercicio son capitalizadas considerando que generarán beneficios económicos futuros a el Grupo.

La mayoría de las propiedades de inversión Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios descritos en la Nota 13. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

a. Técnica de valor razonable

El Grupo utiliza como técnica de valuación de las propiedades de inversión, la técnica de flujos de caja descontados (Discounted Cash Flow, DCF) efectuado de manera interna, por la Dirección de Administración y Finanzas, que considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de la propiedad, su uso ya sea oficinas, comercial o uso mixto y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento	• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2022: 4.5%-5%, promedio ponderado de 5%; 2021: 2.75%–5%, promedio ponderado de 4.23%). • Períodos de desocupación (2022 y 2021: promedio de 3 meses después del término de cada arrendamiento). • Tasa de ocupación (2022: 96.73%, 2021: 92.04%). • Períodos gratuitos 2022 y 2021: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos). • Promedio de vigencia 3.2 años • Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2022: 10.89%-12.39%. promedio ponderado de 11.98%; 2021: 11.42%-12.61%, promedio ponderado de 11.96%).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • 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).

(10) Mobiliario, equipos y transporte-

Los inmuebles maquinaria y equipo se integran como se muestra a continuación.

Al 31 de diciembre de 2022		Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	$	21,878	2,366	6,790	3,909	548,291	583,234
Adquisiciones		351	2,496	-	3,998	-	6,845
Bajas		-	-	-	(976)	(25,342)	(26,318)
Depreciación del periodo		(7,732)	(1,915)	(2,389)	(34)	(44,339)	(56,409)
Saldo final	$	**14,497**	**2,947**	**4,401**	**6,897**	**478,610**	**507,352**
Costo	$	144,960	73,406	18,041	21,122	742,754	1,000,283
Depreciación acumulada		(130,463)	(70,459)	(13,640)	(14,225)	(264,144)	(492,931)
Saldo final	$	**14,497**	**2,947**	**4,401**	**6,897**	**478,610**	**507,352**

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2021		Mobiliario	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	$	34,786	5,166	9,172	4,662	621,471	675,257
Adquisiciones		317	498	-	1,042	38,094	39,951
Bajas		-	(50)	-	(313)	(40,249)	(40,612)
Depreciación del periodo		(13,225)	(3,248)	(2,382)	(1,482)	(71,025)	(91,362)
Saldo final	$	**21,878**	**2,366**	**6,790**	**3,909**	**548,291**	**583,234**
Costo	$	144,609	70,910	18,041	18,100	768,096	1,019,756
Depreciación acumulada		(122,731)	(68,544)	(11,251)	(14,191)	(219,805)	(436,522)
Saldo final	$	**21,878**	**2,366**	**6,790**	**3,909**	**548,291**	**583,234**

(11) Inversiones en asociada y negocio conjunto-

Las inversiones en asociada y negocio conjunto al 31de diciembre de 2021 y de 2020 fueron constituidas, operan en México y se integran como sigue:

Nombre de la entidad	Naturaleza de la relación Participación	Método de medición
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 2022 y 2021, 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 la subsidiaria Cabi Centros Comerciales S. A de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante, el cual es un negocio conjunto al 31 de diciembre 2022 y 2021, la participación es del 50%.

3) Grupo GICSA tiene el 99.99% sobre sus acciones en la Octava Vicenta, S. A de C. V., entidad ubicada en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, 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 es incrementar el nivel de ocupación en los desarrollos inmobiliarios.

(Continúa)

A continuación, se presenta la información resumida de la asociada Paseo Palmas.

		2022	2021
Activos corrientes	$	89,869	101,193
Activos no corrientes		675,836	659,913
Total de activos		765,705	761,106
Pasivos corrientes		107,641	105,566
Pasivos no corrientes		10,727	10,742
Total de pasivos		118,368	116,308
Activos netos	$	**647,337**	**644,798**
Participación en el capital	$	425,166	423,871
Ingresos	$	2,598	3,075
Utilidad del año		1	2,206
Participación en los resultados de asociada	$	-	221

A continuación, se representa la información financiera condensada del negocio conjunto Fórum Coatzacoalcos F/00096

		2022	2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	2,954	3,642
Otros activos corrientes		1,437	1,404
Activos no corrientes		1,635,308	1,571,103
Total de activos		1,639,699	1,576,149
Pasivos corrientes		10,040	8,461
Pasivos no corrientes		398,031	339,760
Total de pasivos		408,071	348,221
Activos netos	$	**1,231,628**	**1,227,928**
Participación en el capital	$	615,814	613,965
Ingresos por arrendamiento	$	109,020	88,040
Gastos operativos		(37,531)	(37,719)
Ajuste del valor razonable		49,969	54,101
Impuestos a la utilidad		(22,028)	(23,727)
Utilidad del año	$	**99,430**	**80,695**
Participación en los resultados de asociada	$	49,715	40,348

(Continúa)

A continuación, se presenta la información resumida de la asociada Octava Vicenta.d

		2022	2021
Activos corrientes	$	1,555	1,930
Activos no corrientes		4,760	5,938
Total de activos		6,315	7,868
Pasivos corrientes		1,931	1,932
Pasivos no corrientes		930	930
Total de pasivos		2,861	2,862
Activos netos	$	**3,454**	**5,006**
Participación en el capital	$	3,450	4,999
Perdida del año		(1,551)	(1,373)
Participación en los resultados de asociada	$	(1,549)	(1,371)

Reconciliación de la información financiera presentada al valor en libros sobre la participación en asociada y negocio conjunto:

		Paseo Palmas	Fórum Coatzacoalcos	La Octava Vicenta	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	$	251,324	600,111	6,372	857,807
Incremento en la inversión		172,325	-	-	172,325
Reembolso de capital		-	(26,494)	-	(26,494)
Método de participación		222	40,348	(1,373)	39,197
Saldos al 31 de diciembre de 2021		423,871	613,965	4,999	1,042,835
Incremento en la inversión		1,295	-	-	1,295
Reembolsos de capital		-	(47,866)	-	(47,866)
Método de participación		-	49,715	(1,549)	48,166
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$	**425,166**	**615,814**	**3,450**	**1,044,430**

El Grupo al 31 de diciembre de 2022 ha realizado aportaciones para futuros aumentos de capital en Paseo Palmas por $1,295 los cuales no han sido protocolizados.

(12) Participación no controladora-

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integra como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

		31 de diciembre de	
		2022	**2021**
Paseo Inter, S. A P. I. de C. V. (Paseo Interlomas) (1)	$	1,744,297	1,730,383
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A de C. V. (Arcos Bosques) (1)		1,730,052	1,672,554
Fideicomiso irrevocable de administración Número 4377 por $983,719 y $1,455,790 al 31 de diciembre del 2022 y 2021, respectivamente neto de los costos de emisión ascienden a (157,460) y (156,293) al 31 de diciembre del 2022 y2021 y los impuestos diferidos relativos a (47,238) y ($46,888) al 31 de diciembre del 2022 y 2021 respectivamente. (2)		779,021	1,252,609
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio con Derecho a Reversión Número 3632 (Riviera Maya)		378,307	390,326
Otras [(3)]		54,970	60,888
Total	$	**4,686,647**	**5,106,760**

(1) Con fecha 16 de diciembre de 2022, las subsidiarias Inmobiliaria Arcos Bosques S.A. de C.V. y Paseo Inter S.A.P.I. de C.V., decretaron dividendos por $255,703 y $87,937; respectivamente de la participación no controladora, totalizando $343,640.

(2) Con fecha 4 de octubre 2022, se efectuó la reestructura de las obligaciones preferentes del bono denominado junior, resultando en un pago de $650,000, con los que los tenedores del bono aceptaron la cancelación de un saldo pendiente de pago a esa fecha de $1,150,000 de un saldo total del no controlador y del pasivo financiero de $2,933,764. La Administración del Grupo efectuó diversos escenarios al saldo remanente por pagar y determinó que los flujos futuros resultantes no rebasan el umbral de 10% contra el bono original, para ser considerado como una nueva deuda, de conformidad con la NIIF-9. Como resultado, remidió la participación no controladora de obligaciones preferentes, por $307,556, con debito a las obligaciones preferentes del pasivo financiero, un reembolso del capital no controlador de $167,356 y canceló obligaciones preferentes en el pasivo financiero por $842,444, dejando un efecto de cancelación de obligaciones en resultados por $500,000 y un efecto de remedición en resultados por $151,697.

(3) Incluye saldos de compañías con participación no controladora que en lo individual se consideren poco significativos.

A continuación, se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo.

		Al 31 de diciembre 2022		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Activos:				
Activos circulantes	$	1,573,329	699,391	2,272,720
Activos no circulantes		6,894,797	6,527,838	13,422,635
Suma de activos netos	$	**8,468,126**	**7,227,229**	**15,695,355**

(Continúa)

		Al 31 de diciembre 2022		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Pasivos:				
Pasivos circulantes	$	583,273	754,280	1,337,553
Pasivos no circulantes		4,424,749	2,984,355	7,409,104
Suma de pasivos netos	$	**5,008,022**	**3,738,635**	**8,746,657**
Porción no controladora		1,730,052	1,744,297	3,474,349
Porción controladora		1,730,052	1,744,297	3,474,349
Suma de capital contable	$	**3,460,104**	**3,488,594**	**6,948,698**

		Al 31 de diciembre 2022		
Estado de resultados		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Ingresos:	$	563,760	524,928	1,088,688
Utilidad antes de impuestos	$	861,680	325,419	1,187,099
Impuesto a la utilidad		(253,680)	(44,099)	(297,779)
Utilidad neta del año	$	**608,000**	**281,320**	**889,320**
Porción no controladora	$	304,000	140,660	444,660
Porción controladora		304,000	140,660	444,660
Utilidad neta del año	$	**608,000**	**281,320**	**889,320**

Al 31 de diciembre de 2022 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañíasconsideradas no significativas asciende a una pérdida de $46,221.

		Al 31 de diciembre 2021		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Activos:				
Activos circulantes	$	1,849,682	654,339	2,504,021
Activos no circulantes		6,243,880	6,190,828	12,434,708
Suma de activos netos	$	**8,093,562**	**6,845,167**	**14,938,729**

(Continúa)

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		Al 31 de diciembre 2021		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Pasivos:				
Pasivos circulantes	$	307,153	316,554	623,707
Pasivos no circulantes		4,441,301	3,067,847	7,509,148
Suma de pasivos netos	$	**4,748,454**	**3,384,401**	**8,132,855**
Porción no controladora		1,672,554	1,730,383	3,402,937
Porción controladora		1,672,554	1,730,383	3,402,937
Suma de capital contable	$	**3,345,108**	**3,460,766**	**6,805,874**

		Al 31 de diciembre 2021		
Estado de resultados		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Ingresos:	$	534,524	524,303	1,058,827
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	$	(328,332)	322,498	(5,834)
Impuesto a la utilidad		88,412	(170,004)	(81,592)
(Pérdida) utilidad neta del año	$	**(239,920)**	**152,494**	**(87,426)**
Porción no controladora	$	(119,960)	76,247	(43,713)
Porción controladora		(119,960)	76,247	(43,713)
(Pérdida) utilidad neta del año	$	**(239,920)**	**152,494**	**(87,426)**

Al 31 de diciembre de 2021 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a $21,092.

		Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
		2022	**2021**	**2022**	**2021**
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	$	861,680	(328,332)	1,187,102	322,498
Actividades de operación		(663,679)	298,737	(859,987)	(194,822)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		198,001	(29,595)	327,115	127,676
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		(81,225)	(80,958)	4,519	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(36,550)	115,249	(321,267)	(240,595)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		80,226	4,696	1,329	(112,919)
Efectivo al inicio del año		8,875	4,179	287	113,206
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	$	**89,101**	**8,875**	**1,616**	**287**

La información anterior representa al monto antes de eliminaciones intercompañías

(Continúa)

(13) Préstamos bancarios-

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como se muestra a continuación:

Préstamos bancarios y obligaciones con:		2022	2021
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla Senior A-1 por $7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por $600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por $100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%., con fecha de vencimiento en el año 2034. Paga intereses cada 90 días.	$	8,855,468	8,898,185
Crédito hipotecario por pagar a MetLife Co. por $150 millones de dólares que devenga intereses a LIBOR 1M más 3.35%, con vencimiento en 2026.		2,901,119	3,064,158
Crédito hipotecario por pagar a MetLife Co. por $115 millones de dólares que devenga intereses a tasa LIBOR 1M más 2.35%, con vencimientos en 2024.		2,062,188	2,235,893
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por $2,089,000 contratado en enero 2021, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más un margen creciente en 2021 de 2.5% hasta 3.5% y manteniendo esta última al vencimiento en diciembre 2027.		1,958,001	2,046,332
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por $167,494 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 2.7%, con vencimiento en junio 2036.		1,258,852	406,601
Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes), con un rendimiento preferencial del 12.9%. El término de bono es 25 de mayo de 2028. (b)		834,178	1,111,849
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por $304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2024.		268,773	303,011
Crédito Hipotecario por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por $304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2024.		268,773	303,011
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por $167,494 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 2.7%, con vencimiento en junio 2036.		161,994	-
Crédito simple por pagar a Fondo H S. A. de C. V., SOFOM, E. N. R. por $ 100,000 que devenga intereses a una tasa fija del 17% con vencimiento en febrero 2023.		-	100,361
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por $420,267 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a tasa TIIE a 28 días más 4.00%, con vencimiento en octubre 2025.		-	413,192
Crédito simple por pagar a Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V. por $5 millones de dólares, que devenga intereses a una tasa de interés fija de 4.25%, con vencimiento en 2023.		-	102,285
Crédito de Prenda Bursátil con Sofoplus por $ 100,000 que devenga intereses a una tasa fija del 18% con vencimiento en noviembre 2022.		-	99,819
Crédito simple por pagar a Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V. por $100,000, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 8.00%, con vencimiento en 2023.		-	95,720
Crédito simple Tasa cero por pagar a Exitus Capital S. A. P. I. de C. V., SOFOM, E. N. R. por $154,000, con vencimiento en junio 2022.		-	66,500
Total de préstamos bancarios y obligaciones con: **(c)**	$	18,569,346	19,246,917
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo		(595,405)	(943,860)
Deuda a largo plazo	$	**17,973,941**	**18,303,057**

(a) Durante 2021 GICSA realizó la renovación de líneas comprometidas con diferentes instituciones financieras por $3,536 millones, los cuales se utilizaron para refinanciar la deuda.

(Continúa)

(b) 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 establecela opción para el Grupo de adquirir los derechos fiduciarios en determinadas fechas antes del 15 de mayo de 2027por $2,310,000. Si llegada esa fecha, el Grupo no ejerce su opción de compra: El Grupo puede buscar a un potencialadquirente 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 derechosFiduciarios 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.

Con el fin de preservar la liquidez y mantener la operatividad del negocio en las mejores condiciones por el impacto del Covid 19, se logró diferir el pago de intereses del bono junior por un monto que ascendió a $344,801 y $350,908 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, los cuales fueron capitalizados al monto del pasivo.

Este bono fue bifurcado en su componente de pasivo y de capital como sigue:

1) El rendimiento del bono se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente $1,180,629, neto de gastos de emisión por $68,781.

2) La parte que se considera como patrimonio no controlador, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a $1,455,789 Nota (12), gastos de emisión por $(156,292) e impuestos diferidos relativos de $(46,888). A la fecha de vencimiento del bono, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión $2,310,000, y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, LaIsla Mérida y Explanada Pachuca) y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.

3) Con fecha 4 de octubre 2022, se efectuó la reestructura de las obligaciones preferentes del bono denominado junior, resultando en un pago de $650,000, con los que los tenedores del bono aceptaron la cancelación de un saldo pendiente de pago a esa fecha de $1,150,000 de un saldo total del no controlador y del pasivo financiero de $2,933,764. La Administración del Grupo efectuó diversos escenarios al saldo remanente por pagar y determinó que los flujos futuros resultantes no rebasan el umbral de 10% contra el bono original, para ser considerado como una nueva deuda, de conformidad con la NIIF-9. Como resultado, remidió la participación no controladora de obligaciones preferentes, por $307,556, con debito a las obligaciones preferentes del pasivo financiero, un reembolso del capital no controlador de $167,356 y canceló obligaciones preferentes en el pasivo financiero por $842,444, y un efecto de cancelación de obligaciones en resultados por $500,000.

(Continúa)

Con fecha 4 de octubre de 2022, el Grupo concluyó la reestructura de los instrumentos de capital preferente (bono junior) que emitió en diciembre 2019 como parte del portafolio denominado “Arcade”, tal y como me indica a continuación:

a. Los Tenedores del bono junior aceptaron vender sus títulos por un monto de capital igual de $1,150,000 de sus obligaciones negociables originales, a un precio de compra de $650,000. En este sentido los Tenedores acordaron descuento de los intereses devengados y capitalizados por un monto total de capital equivalente a $500,000.

b. Se disminuyó la tasa de interés de 15% a 12.9% y se extendió el plazo a mayo del 2028, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

c. Este importe incluye gastos capitalizados por $1,010,394 y $1,126,731 en 2022 y 2021 respectivamente.

Las tablas siguientes muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminados el 31 de diciembre 2022 y 2021.

		Deuda bancaria	Certificado bursátil (Nota 14)	Préstamo de partes relacionadas (Nota 16)	Total
Saldo inicial al 1o. de enero 2022	$	19,246,917	9,730,133	117,084	29,094,134
Prestamos obtenidos		1,042,714	-	-	1,042,714
Pagos de deuda		(1,608,351)	(779,764)	-	(2,388,115)
Fluctuación cambiaria		(555.867)	-	-	(555,867)
Intereses pagados		(1,180,881)	(377,031)	-	(1,557,912)
Intereses devengados		1,624,814	1,355,742	-	2,980,556
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	$	**18,569,346**	**9,929,080**	**117,084**	**28,615,510**

		Deuda bancaria	Certificado bursátil (Nota 14)	Préstamo de partes relacionadas (Nota 16)	Total
Saldo inicial al 1o. de enero 2021	$	18,035,513	8,803,413	117,084	26,956,010
Prestamos obtenidos		3,906,555	-	-	3,906,555
Pagos de deuda		(3,536,804)	(150,000)	-	(3,686,804)
Fluctuación cambiaria		338,321	345,656	-	683,977
Intereses pagados		(1,283,876)	(282,051)	-	(1,565,927)
Intereses devengados		1,787,208	1,013,115	-	2,800,323
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	$	**19,246,917**	**9,730,133**	**117,084**	**29,094,134**

Durante 2021 el Grupo negoció con sus acreedores bancarios, periodos de espera para el pago de intereses. Al 31 de diciembre de 2021 los intereses acumulados, que han sido integrados al monto principal del préstamo ascienden a $287,246 para la deuda bancaria y $715,939 para los Certificados Bursátiles.

(Continúa)

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 son:

Año		Monto
2024	$	2,708,089
2025		879,631
2026		3,794,697
2027 en adelante		10,591,524
Total	$	**17,973,941**

Las garantías otorgadas hacia los créditos bancarios consisten en la aportación de las propiedades de inversión del Grupo a Fideicomisos irrevocables, de Administración, Garantía y Fuente de Pago, excepto Fórum Buenavista. Adicionalmente ceden/aportan los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamientos, cuyo propósito es pagar el servicio de la deuda (capital más intereses), los remanentes son trasferidos al Grupo para su operación. En adición el Grupo ha suscrito pagarés por el monto de los préstamos bancarios, así como de otorgar garantías prendarias sobre acciones de las subsidiarias que emitieron la deuda. Grupo Gicsa y el Presidente del Consejo de Administración son avales de dichos créditos. Los montos garantizados para cada vencimiento se encuentran alojados en el efectivo restringido.

Los préstamos bancarios se reconocen a su costo amortizado, usando el método de la tasa de interés efectiva, la tasa usada se revela en cada uno de los créditos mencionados.

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de $17,027,107 y $19,160,537, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

El valor razonable de los créditos a corto plazo es similar al valor en libros a las fechas presentadas.

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes insumos (inputs), al 31 diciembre de 2022 y 2021:

- 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 susacreedores.
- Avisar de cualquier cambio material adverso a el Grupo.
- Mantener ciertos índices de liquidez, apalancamiento y cobertura de intereses.
- Entregar informes de avances de obra.
- No tener reducciones de capital y mantener la misma estructuraaccionaria.

(Continúa)

(14) Certificados bursátiles de largo plazo-

Los saldos de los cuatro certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de situación financiera a su costo amortizado y se muestran a continuación:

Fecha de emisión		Valor nominal	Costo amortizado
28 de marzo de 2019 (1)	$	1,790,998	1,765,451
22 de noviembre de 2018 (2)		2,749,387	2,722,569
20 de octubre 2017 (3)		860,523	835,604
24 de octubre de 2016 (4)		4,086,836	4,068,524
10 de diciembre de 2015 (5)		538,872	536,932
		10,026,616	9,929,080
Menos: porción circulante de certificados bursátiles de largo plazo		(85,210)	(65,572)
	$	**9,941,406**	**9,863,508**

1) El 27 de marzo de 2019 se realizó la colocación de Certificados Bursátiles con clave de pizarra “GICSA 19” en la BMV a un plazo de 3 años por un monto de $2,500 millones de pesos, los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2, con una vigencia de 3 años y una tasa TIIE 28 + 305 puntos base.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 19”, aumentando el plazo por 5 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 24 de noviembre de 2027. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

2) El 22 de noviembre de 2018, Gicsa realizó su quinta oferta pública en el mercado mexicano a través de un programa de CEBURES, denominado en UDIS, por un total de 325,000,000 de UDIS a un valor nominal $6.153441 monto equivalente a $1,999,869, con vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 8.98%.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 14 de febrero de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 18U”, aumentando el plazo por 6 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 13 de noviembre de 2028. Así también se aprobó la modificación de UDIS a pesos mexicanos, la permuta de tasa y la capitalización de intereses.

(Continúa)

La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, el 50% de los intereses durante del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025.

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 lafecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de $100.00 y fueron emitidos diez millones de títulos.

En Asamblea General de Tenedores de los Certificados bursátiles celebrada el 25 de marzo de 2021, se aprobó modificar la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles para quedar el día 08 de diciembre de 2023.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 17”, aumentando el plazo por 6 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 8 de diciembre de 2028. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

4) El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó CEBURES a largo plazo con un valor nominal de $2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 478,472,967 UDIS.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 14 de febrero de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 16U”, aumentando el plazo por 8 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 16 de octubre de 2030. Así también se aprobó la modificación de UDIS a pesos mexicanos, la permuta de tasa y la capitalización de intereses.

La nueva tasa de interés a pagar será de 9.48% anual a partir del 14 de febrero de 2022 y 12.5% a partir del 14 de febrero de 2026. Se capitalizará el 65% de los intereses devengados en el periodo del 14 de febrero de 2022 al 13 de febrero de 2023, así como el 50% de los intereses del 14 de febrero de 2023 al 13 de febrero de 2024 y el 25% de los intereses del 14 de febrero de 2024 al 13 de febrero de 2025. A partir del 14 de febrero de 2025, el 100% de los intereses devengados se pagará en efectivo.

(Continúa)

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 40 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 14 de febrero de 2022, que se capitalizará en cuatro exhibiciones de 10 puntos base los días 28 de febrero de 2022, 28 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2025.

5) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal $500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de $100.00.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 15”, aumentando el plazo por 5 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

La nueva tasa de interés a pagar será de 10% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el periodo del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

Como consecuencia de los acuerdos de reestructura financiera celebrados con los Tenedores de los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19, se aprobaron modificaciones relacionadas con los principales covenants, las cuales se mencionan a continuación:

a) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

i) Obligaciones de hacer

- Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión

ii) Obligaciones de no hacer

- Razón de cobertura de intereses consolidada.
- Limitaciones en el nivel de endeudamiento
- Nuevas emisiones de certificados bursátiles
- Limitaciones respecto de la deuda garantizada

b) Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:

i) En el caso de que la Grupo o sus subsidiarias enajene los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y la Isla Acapulco (Activos Designados), y como contraprestación reciba efectivo o equivalentes de efectivo, se deberá llevar a cabo una amortización del adeudo de los certificados bursátiles.

ii) No pagar, ni decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los certificados bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.

iii) No disminuir el capital social en más del 10%

(Continúa)

iv) GICSA se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, Deuda adicional, con excepción de:

- Deuda entre el Grupo y sus subsidiarias o entre éstas
- Deuda de GICSA contratada para financiar el capital de trabajo y otras necesidades operativas de la Compañía, por un monto total que, en cualquier momento y de manera agregada, no exceda de $20 millones de dólares.
- Deuda a cargo de cualquiera de las subsidiarias de GICSA (salvo aquellas propietarias de los Activos Designados) que en ningún caso esté garantizada directa o indirectamente por el Grupo.
- Obligaciones de cobertura y derivados contratados por GICSA y sus subsidiarias, siempre que sean dentro del curso ordinario de los negocios y no con fines especulativos

Estos pasivos se muestran en el estado de situación Financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los CEBURES colocados en 2020 es de 8.28%, para los CEBURES colocados en 2019 es de 11.41%, para los colocados en 2018 es de 8.98%, para los colocados en 2017 de 8.85%, para los colocados en 2016 de 7.59% y por los colocados en 2015 por 9.48%.

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de $7,444,025 y $10,479,892, 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 2022 y 2021 es de $9,863,508 y $6,953,543, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ascendieron a $377,031 y $282,051; respectivamente.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2022 y 2021 ascienden a $1,299,537 y $945,568; respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

Con fecha 11 de mayo de 2021 se realizaron Asambleas de Tenedores para los Certificados Bursátiles locales (GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19), en las que se aprobaron, no cumplir con las obligaciones señaladas anteriormente y capitalizar de intereses por hasta 9 meses adicionales a los previamente pactados.

(15) Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes-

Los depósitos en garantía por clientes y rentas recibidas en garantía se integran como sigue:

		31 de diciembre de	
		2022	**2021**
Depósitos en garantía por clientes (pasivos por contrato, ver Nota 19)	$	396,845	1,016,127
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento		681,407	577,819
Anticipos para construcción y venta de propiedades		931,000	-
Premios		58,329	66,330
Anticipos de clientes		74,003	122,873
Total		2,141,584	1,783,149
Menos – porción circulante de premios y rentas		(1,350,453)	(17,125)
Porción no circulante	$	**791,131**	**1,766,024**

(Continúa)

(16) Partes relacionadas-

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se realizaron como se muestra a continuación:

		31 de diciembre de	
		2022	**2021**
Ingresos:			
Familiares cercanos de los accionistas:			
Ingresos por unidades residenciales (Nota 19)	$	8,345	98,911
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios			
Diafilmex, S. A. de C. V.		39,325	25,800
AJ helados, S. A. de C. V.		7,236	1,660
Familiares cercanos de los accionistas:			
Servicio de mensajería corporativa y publicidad			
Segmail, S. A. de C. V.	$	188	301
Servicio de publicidad			
Diafilmex, S. A. de C. V.	$	10,070	30

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2021 se integran como sigue:

		31 de diciembre de	
		2022	**2021**
Por cobrar:			
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. (1)	$	85,399	319,037
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V. (2)		271,512	248,504
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 3(3)		25,838	23,658
León Kamhagi Cababie		136,644	126,522
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V.		80,626	80,626
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.		55,029	55,029
Azkig Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.		49,335	41,055
Fideicomiso Banamex F/172594		4,068	4,068
Otros		18,429	18,429
Accionistas		26,144	21,327
	$	**753,024**	**938,255**
Por pagar:			
E Group Holding S.A de C.V. (4)	$	116,949	116,949
Otros		135	135
	$	**117,084**	**117,084**

(Continúa)

Prestación de servicios administrativos

(1) Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.
(2) Préstamo de cuenta corriente.
(3) Aportaciones al Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 17075-3. A la fecha esta obra está en período preoperativo, ya que no se han obtenido los permisos correspondientes de las autoridades pertinentes.
(4) Son aportaciones de socios para la adquisición de terrenos, los cuales a la fecha no se ha acordado si serán reembolsables a los aportantes o tomados en cuenta como capital.

Compensación del personal clave

El personal clave incluye a los directores, miembros del Consejo de Administración y Comités. El Grupo otorgó al personal clave, la siguiente compensación:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Beneficios a los empleados a corto plazo	$ 77,544	30,953

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.

(17) 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.

(Continúa)

Marco de gestión de riesgos:

La Administración de riesgos financieros del Grupo está a cargo del Área de Financiamiento, en conjunto con el Comité Ejecutivo, quienes actúan de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El área de financiamiento sigue lineamientos generales relativos a la administración de riesgos financieros, así como procedimientos sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados, y lainversión de excedentes de efectivo. El área de financiamiento realiza revisiones semanales sobre las necesidades generales de efectivo, exposición a riesgos cambiarios, tasas de interés, riesgo crediticio y necesidades de uso de ciertas coberturas.

Riesgo Financiero

En el curso normal del negocio, Grupo GICSA entra en acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de capitales o de deuda y evitar que Grupo GICSA obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para Grupo GICSA.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de Grupo GICSA también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que Grupo GICSA obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor arequerir 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 laspropiedades de inversión de la siguiente manera:

% Variación	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% de incremento	$ (972,242)	(1.96%)
0.25% de disminución	$ 2,421,061	4.89%

- **Riesgo de mercado - Revelaciones cualitativas y cuantitativas**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en los tipos de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad

El Grupo usa derivados para administrar los riesgos de mercado. Todas estas transacciones se valorizan según las guías establecidas por el Área de Financiamiento.

(Continúa)

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		**2022**	**2021**
Interest rate swap activo	$	4,165	-
Interest rate swap pasivo		-	(24,154)
Cross Currency Swap		-	(4,822)
Total	$	**4,165**	**(28,976)**

Administración de la reforma de las tasas de interés de referencia y los riesgos asociados

Visión general

Una reforma fundamental de las tasas de interés de referencia más significativas está en proceso a nivel global, incluyendo el reemplazo de algunas tasas ofrecidas interbancarias (las IBOR) con tasas alternativas casi libres de riesgo (a lo que se denomina la 'Reforma de las IBOR). El Grupo tiene 2 contratos de deuda denominados en tasa LIBOR por los cuales se están definiendo que tasa ocuparan y que los contratos establecen la utilización de tasas similares, lo cual a la fecha no se ha sido acordado en definitiva con los bancos.

El Comité de Administración de Riesgos monitorea y administra la transición del Grupo a las tasas alternativas. El Comité evalúa la medida a la que los contratos hacen referencia a flujos de efectivo de las IBOR, si esos contratos necesitarán ser modificados como consecuencia de la Reforma de las IBOR y cómo administrar la comunicación acerca de la Reforma de las IBOR con las contrapartes. El Comité informa al Dirección del Grupo de manera trimestral y colabora con otras funciones del negocio según sea necesario. Provee informes periódicos a la gerencia del riesgo de tasa de interés y los riesgos que surgen de la Reforma de las IBOR.

Riesgo cambiario

El Grupo está expuesto a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición principalmente con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de los financiamientos contratados en dicha moneda.

(Continúa)

El Grupo tiene establecidos procedimientos para administrar el riesgo por tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

Para hacer frente a la exposición por tipo de cambio el Grupo se asegura que los financiamientos contratados en dólares estadounidenses estén cubiertos con flujos de efectivo generados en la misma moneda asociándolos a proyectos que garanticen la entrada de flujos en dólares.

Para el caso de proyectos donde los flujos serán recibidos en pesos mexicanos, los financiamientos son contratados en esta moneda

Por lo anterior, el Grupo cuenta con una cobertura natural frente al riesgo de tipo de cambio, el cual se deriva principalmente por sus financiamientos en dólares cuyos flujos están cubiertos por las rentas fijadas en la misma moneda, los contratos de arrendamiento cubren sustancialmente el periodo de duración de los financiamientos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 33.4% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 25.3% de su deuda a largo plazo (36.8% y 23.3% respectivamente para 2020), 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:

		Dólares	
		2022	**2021**
Activos	$	15,419	16,581
Pasivos		(352,153)	(367,899)
Posición neta corta	$	**(336,734)**	**(351,318)**

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.

		2022	**2021**
Dólar tipo de cambio aumento 7%	$	442,840	506,195
Dólar tipo de cambio disminución 7%		(442,840)	(506,195)

La exposición del Grupo a otros movimientos de moneda extranjera no es material.

(Continúa)

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y a la fecha de emisiónson los siguientes:

Tipo de cambio		2022	2021	Fecha de emisión
Dólares estadounidenses	$	18.0090	20.5835	21 de mayo

Riesgo de tasa de interés - Riesgo del valor razonable y del flujo de efectivo asociado con la tasade interés

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge de sus préstamos a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo y en su mayoría, los créditos están contratados con tasas variables, lo cual ha sido una estrategia del Grupo, ya que, de acuerdo con el análisis realizado por el área encargada de financiamiento, se ha considerado que el mercado actual ofrece tasas competitivas. Dicha área es la encargada de negociar montos, tasas y plazos competitivos con las instituciones financieras. Como procedimiento del área, se ofrece el proyecto a varias instituciones financieras (por lo general tres), y después de analizar las propuestas se toma la mejor opción para el Grupo.

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir el Grupo, actualmente esta se encuentra a razón de 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 $38,236 al 31 de diciembre de 2022 ($71,195 al 31 de diciembre de 2021).

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada en dólares de aproximadamente $50,545 al 31 de diciembre de 2022 ($54,175 al 31 de diciembre de 2021).

Instrumentos utilizados por el Grupo

Los Swaps actualmente disponibles cubre la totalidad de la deuda variable pendiente de pago en pesos. Las tasas de interés fijas de los Swaps oscilan entre el 5.7% y 7.24% para préstamos en pesos mexicanos (en 2021 7.08% y 10.95%) y las tasas variables de los préstamos en 2022 se sitúan entre el 7.08% y 7.85% más una sobre tasa que oscila entre el 2% y 3% para préstamos en pesos mexicanos (en 2021 4.47% y el 5.22% más una sobretasa que oscila entre el 2% y el 8% para préstamos en pesos mexicanos)

Los contratos Swap requieren la liquidación de los intereses netos por cobrar o por pagar 30 y 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en las que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

(Continúa)

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	
		2022	**2021**
Tasas de interés - aumento en 3%	$	956,499	965,433
Tasas de interés - disminución en 3%		(956,499)	(965,433)

— Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión del Grupo. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones de deuda al costo amortizado, a valor razonable con cambios en resultados (VR-resultados), instrumentos financieros derivados favorables y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como también créditos a clientes, incluyendo cuentas por cobrar pendientes. Las cuentas por cobrar con partes relacionadas y con el sector corporativo de los clientes se consideran de bajo riesgo de crédito, ya que, en el pasado, no se ha tenido problemas de incobrabilidad con las mismas, la probabilidad de incumplimiento se considera baja y se consideran entidades altamente solventes. La política de cancelaciones de cuentas por cobrar para el Grupo aplica a los 180 días de vencimiento para el caso de clientes no corporativos.

Administración de riesgos de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo. El área de financiamiento evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su situación Financiera, la experiencia pasada y otros factores. Seestablecen 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 perdida 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)

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 85% por clientes corporativos en 2022 (89% en 2021). 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 15% está integrado por clientes no corporativos en 2022 (11% en 2021) 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 $1,224,906 y $577,819, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara ahaber 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 2022, 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 2022 y 2021 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

2022		Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
Corporativo*						
Tasa de pérdida esperada		**1%**	**2%**	**10%**	**30%**	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	$	47,700	39,300	31,700	548,280	666,980
Provisión de pérdida corporativo		477	786	3,170	164,484	168,917
No Corporativo						
Tasa de pérdida esperada		**10%**	**25%**	**50%**	**80%**	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	$	12,710	6,768	5,044	89,024	113,546
Provisión por pérdida no corporativo		1,271	1,692	2,522	71,219	76,704
Total provisión por pérdida	$	**1,748**	**2,478**	**5,692**	**235,703**	**245,621**

(Continúa)

2021		Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
Corporativo*						
Tasa de pérdida esperada		**1%**	**2%**	**10%**	**30%**	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	$	70,890	50,451	23,276	619,221	763,838
Provisión de pérdida corporativo		709	1,009	2,328	185,766	189,812
No Corporativo						
Tasa de pérdida esperada		**10%**	**25%**	**50%**	**80%**	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	$	8,140	4,351	1,793	76,186	90,470
Provisión por pérdida no corporativo		814	1,088	897	60,949	63,748
Total provisión por pérdida	$	**1,523**	**2,097**	**3,225**	**246,715**	**253,560**

* Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la Nota 3 (K)i, de la cual el Grupo ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.

** Las cuentas por cobrar que no se incluyen dentro de la tabla de análisis de deterioro, corresponden a operaciones cuyo riesgo de incobrabilidad es bajo, es decir, son de riesgo de crédito bajo ya que a la fecha de autorización de los estados financieros se ha recuperado gran parte de las mismas y la determinación de su deterioro por los períodos presentados se consideró poco significativa para efectos de incluirse en la estimación total.

Las cuentas por cobrar se 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).

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 84%

— Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Administración del Grupo ha establecido políticas, procedimientos y límites de autoridad que rigen la función de Tesorería. La Tesorería prepara semanalmente un flujo de efectivo con el fin de mantener disponible el nivel de efectivo necesario y planificar la inversión de los excedentes. La Tesorería del Grupo tiene la responsabilidad de asegurar la liquidez y de administrar el capital de trabajo con el fin de garantizar los pagos a proveedores y pagos de financiamientos. La mayoría de las inversiones se efectúan en pesos y una mínima parte en dólares estadounidenses.

El Grupo financia sus operaciones a través de la combinación de: 1) la reinversión de una parte significativa de sus utilidades, y 2) la contratación de financiamientos externos. El Grupo no tiene bonos cotizados con calificación crediticia.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo mantiene depósitos a la vista de $540,414 y $444,876; respectivamente. que se espera generen entradas de efectivo para administrar el riesgo de liquidez. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.

La Administración monitorea el movimiento de los pronósticos de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las líneas de crédito no utilizadas) y el efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6) sobre la base de los flujos de efectivo esperados. Esto se lleva a cabo generalmente a nivel local en las empresas operativas del Grupo de acuerdo con la práctica y los límites establecidos por el Grupo. Estos límites varían según la ubicación para tener en cuenta la liquidez del mercado en el que la entidad opera. Además, la política de administración de liquidez del Grupo implica proyectar los flujos de efectivo en las principales monedas y considerar el nivel de activos líquidos necesarios para satisfacerlos, monitorear los coeficientes de liquidez del estado de situación financiera con los requerimientos regulatorios internos y externos y mantener los planes de financiamiento de deuda

Acuerdos de financiamiento

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tuvo acceso a una línea de crédito no utilizada al final del periodo de reporte por un importe de $120,907.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tuvo acceso a una línea de crédito no utilizada al final del periodo de reporte por un importe de $845,378.

Durante el ejercicio 2020, el Grupo no mantuvo líneas de crédito sin utilizar.

Vencimientos de pasivos financieros

Los cuadros que se muestran a continuación analizan los pasivos financieros en Grupos de vencimiento en funciónde 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.

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 2022

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros		Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
Proveedores	$	441,017	-	-	-	-	441,017	441,017
Préstamos bancarios		573,090	616,983	3,338,890	5,555,909	12,650,407	22,735,279	18,569,346
Certificados bursátiles		149,051	170,986	511,597	2,699,389	14,083,900	17,614,923	9,929,080
Pasivos por arrendamientos		-	80,072	83,361	170,889	2,485,245	2,819,567	1,000,620
Partes relacionadas		-	117,084	-	-	-	117,084	117,084
Total	$	**1,163,158**	**985,125**	**3,933,848**	**8,426,187**	**29,219,552**	**43,727,870**	**30,057,147**

Al 31 de diciembre de 2021

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	$	521,775	-	-	-	-	521,775	521,775
Préstamos bancarios		534,636	996,824	1,729,498	5,682,860	15,454,146	24,397,964	19,246,917
Certificados bursátiles		3,124,905	1,189,387	1,403,207	6,909,557	-	12,627,056	9,730,133
Pasivos por arrendamientos		40,369	40,368	82,041	260,526	2,772,086	3,195,390	999,799
Instrumentos financieros derivados		28,976	-	-	-	-	28,976	28,976
Partes relacionadas		-	117,084	-	-	-	117,084	117,084
Total	$	**4,331,415**	**2,343,663**	**3,214,746**	**12,852,943**	**18,226,232**	**40,968,999**	**30,725,438**

Administración de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha y generar dividendos a sus accionistas, beneficios a otros Grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez, además de reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda. Las decisiones sobre el uso del capital del Grupo son tomadas por el Consejo de Administracióna través del Comité Ejecutivo

(Continúa)

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, conforme a los objetivos establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50% y se logró mantener la misma calificación crediticia corporativa que en 2021. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 semuestra a continuación:

		2022	2021
Deuda total	$	28,498,426	28,977,050
Total de activos		75,041,393	75,726,135
Razón financiera de apalancamiento		37.98%	38.27%

Compromisos financieros de los prestamos “covenants”

Hasta el 23 de marzo de 2022, el Grupo estaba 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)

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 2022 y 2021:

	Valor razonable		Jerarquía del valor	
Activos (pasivos financieros	**2022**	**2021**	**razonable**	**Técnica de valuación y datos de entrada principales**
Swaps de tasa interés forward	$ 4,165	$ Pasivos (netos) 28,976	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.

(Continúa)

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 inde pendencia. El precio de cotización usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de oferta corriente.

(18) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2022, el capital contable del Grupo se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

Número de acciones	Descripción	Importe
1,650,000	Capital fijo I Clase B	685,105
(116,807)	Capital Suscrito no exhibido	(48,500)
1,533,193		636,605

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2015, se aprobó la propuesta de recursos disponibles para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), en términos de lo previsto en el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores.

Este fondo de recompra de acciones propias entró en operación durante febrero de 2016, bajo las siguientes consignas:

- Promover niveles de bursatilidad adecuados que permitan la negociación activa y dinámica de los títulos delGrupo listados en la Bolsa Mexicana de Valores.

- Fomentar la estabilidad de las acciones representativas del capital del Grupo ante entornos de alta volatilidad.

(Continúa)

— Evitar ataques especulativos y en particular para el Grupo no alentar o participar de forma alguna en laespeculación sobre el precio de los títulos del Grupo.

— Utilizar los recursos asignados y autorizados bajo el mejor interés del Grupo evitando al máximo las pérdidas por operación del fondo.

Cualquier ganancia o pérdida generada por las operaciones de compra y venta de acciones propias es reconocida dentro del capital contable, asimismo las acciones que la entidad posee dentro de dicho fondo son consideradas como acciones en tesorería y se presentan disminuyendo el total del capital social. dichas acciones se encuentran medidas al valor en el que fueron readquiridas.

	Número de acciones	Importe recompra de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**(33,068)**	**(282,452)**

Consideraciones generales sobre el capitalcontable.

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 2022 y 2021 el monto de la reserva legal asciende a $ 137,0210, 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	
	2022	**2021**
Cuenta de capital de aportación	$ 14,887,614	13,809,122
Cuenta de utilidad fiscal neta	1,252,832	1,278,849

(Continúa)

Las principales subsidiarias que han generado dichos saldos son: Cabi Culiacán, Corpokig y Operadora Perinorte.

(19) 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:

2022

Momento del reconocimiento de ingresos:		Arrendamiento y premios	Ingreso por mantenimiento y publicidad	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales
En un punto en el tiempo	$	-	-	-	-	-	500,789
A través del tiempo		2,944,668	564,579	396,961	13,074	8,597	411,668
	$	**2,944,668**	**564,579**	**396,961**	**13,074**	**8,597**	**912,457**

2021

Momento del reconocimiento de ingresos:		Arrendamiento y premios	Ingreso por mantenimiento y publicidad	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Ejecución de obra a terceros	Venta de unidades residenciales
En un punto en el tiempo	$	-	-	-	-	-	22,500
A través del tiempo		2,839,386	533,239	254,407	24,037	14,818	177,867
	$	**2,839,386**	**533,239**	**254,407**	**24,037**	**14,818**	**200,367**

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:

		2022	2021
Menor de 1 año	$	3,215,032	3,239,599
Mayor de 1 año y menos de 3		4,094,570	4,154,125
Mayor de 3 y menos de 5 años		3,068,119	3,274,703

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana ycuentan con una ocupación promedio del 89% y 84% al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 90% y 89%, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2022 y 2021, cuenta con una ocupación promedio por año del 86% y 82%, respectivamente.

(Continúa)

(b) Saldos de contrato

La siguiente tabla presenta información sobre cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato con clientes*:*

	Notas		2022	2021
Cuentas por cobrar a clientes		$	921,600	1,066,493

(c) Ingresos por ventas de unidades inmobiliarias

El desarrollo inmobiliario estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 106 unidades residenciales.

Los contratos por unidades residenciales pueden ser firmados antes de que se inicien los trabajos de construcción e incluyen las siguientes cláusulas contractuales:

- la imposibilidad de redirigir la unidad residencial a otro cliente,
- el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance del trabajo ejecutado en caso de cancelación.
- El cobro de anticipos de manera periódica que cubran el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.
- en caso de cancelación anticipada del contrato por parte del cliente, la existencia del derecho de cobro por la ejecución del trabajo a la fecha de cancelación en proporción al precio de venta pactado que incluye los costos incurridos a la fecha de cancelación más un porcentaje de utilidad razonable.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos y costos se reconocieron como sigue:

		2022	2021
Costos de unidades residenciales	$	901,598	351,101
Utilidad estimada		10,660	(150,735)
Ingresos reconocidos		912,258	200,366
Anticipos de unidades residenciales		(912,258)	(200,366)
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.

		2022	2021
Pasivo por contrato (Nota 15)	$	396,845	1,016,127

(Continúa)

(20) Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza

		2022	2021
Costos de desarrollo inmobiliario	$	8,372	14,576
Costo de venta de inmuebles		901,598	244,330
Deterioro reserva territorial		-	106,771
Total costos:		909,970	365,677
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos		6,738	6,550
Mantenimiento		31	1,346
Electricidad		-	718
Seguridad		-	432
Total gastos por operación de inmuebles		6,769	9,046
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos		400,118	284,744
Electricidad		160,715	130,963
Predial		123,947	124,174
Mantenimiento		94,957	60,242
Seguros		47,128	50,982
Seguridad		48,766	38,124
Limpieza		34,762	32,160
Agua		35,074	28,616
Publicidad		21,821	15,748
Total gastos por operación de inmuebles propios		967,288	765,753
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos		250,936	258,084g
Seguridad		173	1,153
Limpieza		197	832
Mantenimiento		221	1,035
Total gastos por servicios de administración		251,527	261,104
Depreciaciones		75,623	112,044
Amortizaciones		43,393	41,497
Total depreciaciones y amortizaciones:		119,016	153,541
Perdidas crediticias esperadas (1)		(7,939)	68,542
Cancelación de cuentas por cobrar		-	173,128
Total pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar		(7,939)	241,670
Otros gastos		156,654	243,693
Deterioro de proyectos		-	58,835
Pérdida por venta de propiedades de inversión		275,914	335,478
Total otros gastos - ingresos		432,568	638,006
Total de gastos		1,769,229	2,069,120
Total de costos y gastos	$	2,679,199	2,434,797

(Continúa)

(1) Durante el ejercicio 2022 el Grupo reconocieron convenios de terminación firmados con ciertos clientes lo cual derivo en una remedición de la perdida crediticia esperada, al ser recuperados montos previamente reservados, resultando en una perdida esperada neta como un ingreso de $7,939.

(21) Arrendamientos

A) Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo tiene contratos de arrendamiento de 3 terrenos al 31 de diciembre de 2021. 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
Saldo al 1o. de enero de 2021	$	895,685
Cargo por depreciación del año		(19,214)
Saldo al 1o. de enero de 2022		876,471
Cargo por depreciación del año		(19,214)
Traspaso a propiedades de inversión (Masaryk 169)		(195,702)
Saldo al 31 de diciembre 2022	$	**661,555**

ii. Importes reconocidos en resultados.

		Terrenos
2022 - Arrendamiento bajo la NIIF 16		
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	$	86,489
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor		(8,151)
2021 - Arrendamiento bajo la NIIF 16		
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	$	55,464
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor		21,595

(Continúa)

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

		Terrenos
2022		
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	$	79,452
2021		
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	$	111,947

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 revalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de ampliación si existe un suceso significativo un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

B) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda sus propiedades de inversión, que corresponden a centros comerciales, oficinas y mixtos. Todos los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendador.

C) Acreedores por contrato de arrendamiento

Saldo inicial al 1o. de enero de 2022	$	999,799
Pagos de deuda		(79,454)
Fluctuación cambiaria		(22,767)
Intereses devengados		86,489
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	$	984,067
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(80,072)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	$	903,995
Saldo inicial al 1o. de enero de 2021	$	964,361
Pagos de deuda		(111,947)
Fluctuación cambiaria		28,318
Intereses devengados		119,067
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	$	999,799
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(80,737)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	$	919,062

(Continúa)

D) Vencimientos de las obligaciones de arrendamiento sin descontar a valor presente

Año		Monto
2023	$	80,072
2024		83,361
2025		84,738
2026		86,151
2027 en adelante		2,485,245
Total	$	**2,819,567**

(22) Ingresos y (costos) financieros-

		2022	2021
Ingresos financieros:			
Beneficio por amortización anticipada de bono preferente	$	348,303	-
Ingresos por interés de depósitos bancarios		232,096	165,322
Ingresos financieros		580,399	165,322
Gastos financieros:			
Gastos por intereses por préstamos bancarios [(1)]		(3,103,912)	(2,462,188)
Efecto de valuación de instrumentos		33,141	289,437
Pérdida en cambios		343,630	(554,726)
Gastos financieros		(2,727,141)	(2,727,477)
Gastos financieros netos	$	**(2,146,742)**	**(2,562,155)**

(1) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 se capitalizaron intereses por $251,938 ($82,143 en propiedades de inversión y $169,795, en inventarios inmobiliarios) y $748,693 ($558,146 en propiedades de inversión y $ 190,547, en inventarios inmobiliarios); respectivamente. Notas 9 y 8.

La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2022 y 2021, fue de 8.43 %y 7.47%; respectivamente.

Durante los primeros meses de 2022, como parte de los acuerdos con los Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, el Consejo de Administración aprobó poner a la venta los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y la Isla Acapulco, como garantía de pago. Consecuentemente, a partir del año 2022, cesará la capitalización de los intereses en estos proyectos.

(Continúa)

(23) Impuesto a la utilidad:

El gasto (beneficio) por impuesto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integra como se muestra en la hoja siguiente.

		2022	2021
ISR Sobre la Base Fiscal		140,503	88,703
ISR Diferido	$	104,891	(204,875)
	$	**245,394**	**(116,172)**

El gasto (beneficio) por impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad fue diferente del que resultaríade aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidasque se mencionan a continuación:

		2022	2021
Gasto (beneficio) "esperado"	$	248,086	(56,728)
(Reducción) incremento resultante de:			
Efecto fiscal de la inflación, neto		(64,048)	(143,917)
Gastos no deducibles		75,806	96,232
Método de participación de asociadas y subsidiarias y otros		14,450	(11,759)
Gasto (beneficio) por impuestos a la utilidad	$	**245,394**	**(116,172)**

Movimientos de las diferencias temporales durante el año que originan porciones significativas de los activos y pasivos por impuestos diferidos son:

		2022	Reconocimiento en resultados	2021
Activos diferidos:				
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	$	243,359	(432,497)	675,856
Derechos de uso de arrendamiento, neto		27,877	(1,673)	29,550
Inmuebles maquinaria y equipo		22,741	23,828	(1,087)
Pérdidas fiscales por amortizar e Intereses no deducibles		2,328,970	(124,289)	2,453,259
Activos diferidos		2,622,947	(534,631)	3,157,578
Pasivos diferidos:				
Propiedades de inversión		(9,597,346)	552,877	(10,150,223)
Pagos anticipados		(399,983)	(123,137)	(276,846)
Pasivo diferido		(9,997,329)	429,740	(10,427,069)
Pasivos diferidos, netos	$	**(7,374,382)**	**(104,891)**	**(7,269,491)**

(Continúa)

		2021	Reconocimiento en resultados	2020
Activos diferidos:				
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	$	675,856	(50,310)	726,166
Derechos de uso de arrendamiento, neto		29,550	18,624	10,926
Inmuebles maquinaria y equipo		(1,087)	(1,439)	352
Pérdidas fiscales por amortizar e intereses no deducibles		2,453,259	307,966	2,145,293
Activos diferidos		3,157,578	274,841	2,882,737
Pasivos diferidos:				
Propiedades de inversión		(10,150,223)	(258,171)	(9,892,054)
Pagos anticipados		(276,846)	188,205	(465,051)
Pasivo diferido		(10,427,069)	(69,966)	(10,357,105)
Pasivos diferidos, netos	$	**(7,269,491)**	**204,875**	**(7,474,368)**

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de $6,141,579 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2013	$ 130	2023
2014	-	2025
2015	-	2026
2016	70,796	2027
2017	340,734	2028
2018	1,654,617	2029
2019	1,872,263	2030
2020	373,723	2031
2021	1,064,634	2032
2022	764,682	2033
Total	$ **6,141,579**	

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene Intereses no deducibles consolidadas acumuladas por un importe de 1,621,655 cuyo derecho a ser amortizadas caduca en 10 años.

(Continúa)

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 2022.

a) El ISR por pagar a largo plazo proviene de la aportación de propiedades de inversión a Fibra Uno. La materialización de este impuesto se da cuando las propiedades son vendidas a un tercero o cuando se enajenan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. Durante 2021, el Grupo efectuó un pago de $10,363, derivado una solicitud de ajuste de este pasivo por parte del SAT.

Pasivos fiscales inciertos

b) El Grupo no ha reconocido un pasivo por impuestos diferidos relativo a las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, reconocidas por el método de participación, en años anteriores, ya que actualmente no espera que esas utilidades no distribuidas se reviertan y sean gravables en el futuro cercano. Este pasivo diferido se reconocerá cuando el Grupo estime que recibirá dichas utilidades no distribuidas y sean gravables.

El Grupo considera que sus provisiones para pasivos fiscales son adecuadas para todos los años fiscales abiertos con base en su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de las leyes fiscales y la experiencia previa.

(24) Utilidad (pérdida) 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	
		2022	**2021**
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación controladora	$	183,121	(51,828)
Promedio ponderado de acciones en circulación		1,500,123	1,500,123
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)		122	(35)

(25) Contingencias y compromisos-

Contingencias:

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, el Grupo no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

(Continúa)

b) Con fecha 6 de septiembre de 2019, mediante oficio número 500-71-2019-59164 de fecha 2 de septiembre de 2019, expedido por la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal del Distrito Federal "1" con sede en la Ciudad de México, se dio inicio a una visita domiciliaria con objeto de verificar el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Subsidiaria Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado y como retenedor en materia de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado por lo que hace al ejercicio fiscal de 2017.

Con fecha 11 de noviembre de 2022 se notificó a la compañía el oficio número 500-71-06-02-03-2022-64608 de fecha 4 de noviembre de 2022 la determinación de un crédito fiscal a la subsidiaria por $480,175, por concepto de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado, actualización, recargos y multas, así como un reparto adicional de utilidades en cantidad de $40,260,870.10, por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

La subsidiaria Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. interpuso recurso de revocación en contra de la resolución contenida en dicho oficio, mismo que a la fecha de presentación de los estados financieros se encuentra pendiente de resolución por parte de la autoridad competente, el proceso legal mencionado no requiere garantizar el interés fiscal reclamado, hasta en tanto dicho medio de defensa sea resuelto, en definitiva.

La Administración de la Compañía estima que existen diferentes procesos legales de defensa en caso de que la revocación mencionada sea desfavorable como lo son 1) La interposición de un juicio contencioso administrativo de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, lo que llevaría a garantizar el interés fiscal de lo reclamado mediante alguna de las modalidades que contempla el artículo 141 del Código Fiscal de la Federación; y 2) Interponer una demanda de amparo directo ante los Tribunales Colegiados de Circuito.

La Administración de la Compañía estima como remoto e indeterminable el monto que deberá de cubrir en caso de que la resolución al recurso mencionado le fuera parcial o totalmente desfavorable, por lo que la Compañía considera que no es necesario efectuar provisión, a la fecha de presentación de estados financieros. Y continuará evaluando en cada etapa en caso de que las resoluciones le resulten desfavorables, los montos máximos que considere debería de cubrir.

c) 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.

d) 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.

Ciudad de México, a 26 de abril de 2023.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS POR EL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 2022.

Cabe destacar que los miembros del Comité que desempeñaron sus funciones durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2022 fueron designados y/o ratificados mediante resolución de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de mayo de 2022. 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 2022. 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 2022, 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 2022, 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 2022, 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 2022 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 autoría integrada correspondiente al ejercicio social 2022, 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 2022, 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.

Anexo N Ter

6. PERSONAS RESPONSABLES

Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Marcos Shamosh Levy, 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
Director General

Por: Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas

Por: Marcos Shamosh Levy
Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

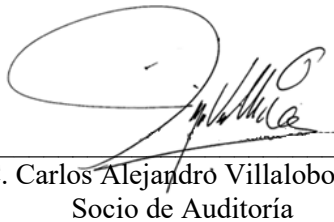
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. (la "Emisora") y subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, 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 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2025 y 16 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

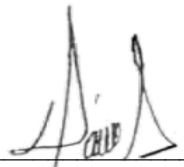
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados 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 consolidados por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría



C. P. C. Joaquin Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Marcos Shamosh Levy, 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 Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, 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 trate.

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
Director General

Por: Diódoro Batalla Palacios
Director de Administración y Finanzas

Por: Marcos Shamosh Levy
Director Jurídico

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

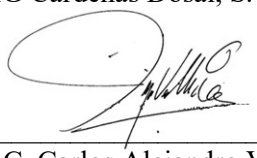
Ciudad de México, a 30 de abril de 2025

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Grupo GICSA, S. A. B. de C.V.

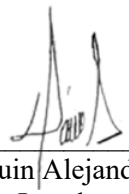
De conformidad con el artículo 39 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular 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 el artículo 84 bis de las "*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores"*, publicada 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 terminado al 31 de diciembre de 2024 (el "Reporte Anual"), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V, los informes de auditoría que emití: *(i)* con fecha 25 de abril de 2025, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, y *(ii)* con fecha 16 de abril de 2024, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los "Estados Financieros Consolidados"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Consolidados 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 Consolidados 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. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría



C. P. C. Joaquin Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Ciudad de México, a 25 de abril de 2025

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Grupo GICSA, S. A. B. de C.V.

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de ***Grupo GICSA, S. A. B. de C.V.*** (la "Emisora") ***y subsidiarias*** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, 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 13171 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17148 expedido el 11 de abril de 2008 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

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, 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 de la Emisora.

Me permito señalar que, la que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 1 años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por 6 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

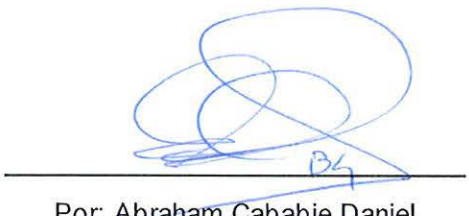
KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio de Auditoría

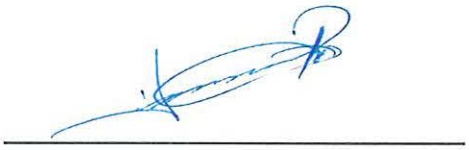
Abraham Cababie Daniel, Diódoro Batalla Palacios y Marcos Shamosh Levy, en nuestro carácter de Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V., respectivamente, y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción I, inciso (a) numeral 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: Diódoro Batalla Palacios
Cargo: Director de Administración y Finanzas

Por: Marcos Shamosh Levy
Director Jurídico

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Al Comité de Auditoría de
Grupo Gicsa, S. A. B de C. V. y subsidiarias

En nuestra calidad de auditores externos de ***Grupo Gicsa, S. A. B. de C. V. y subsidiarias*** (la Emisora) y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), emitidas el 26 de abril de 2018 (las Disposiciones), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 y por el año que terminó en esa fecha, realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría de la Emisora*:*

Nombre	**Puesto/Rol**
Carlos Alejandro Villalobos Romero	Socio de auditoría
Diana Lizzethe Romero Jiménez	Director de auditoría
Priscila Teresa Villavicencio Díaz	Gerente Senior de auditoría
Angel Joel Larios Romo	Gerente de auditoría
Alma Leticia Medrano Sánchez	Senior de auditoría
Victor Manuel Jiménez Martínez	Staff de auditoría
Yazmin Yocelin Tellez Cortez	Staff de auditoría
Christopher Conrad Sprott Lugo	Staff de auditoría
Luis Angel Patiño Jordán	Staff de auditoría
Alberto Vazquez Ortiz	Socio de Calidad
Ruben Luengas Ávila	Especialista Valuación KPMG
Abraham Sanchez Castillo	Especialista Valuación KPMG
Elizabeth González	Especialista Valuación KPMG
Ralph Menschel	Socio de Capital Markets
Luis Alberto Aguilar Perea	Director de Capital Markets
Malinali Cruz	Gerente de Capital Markets
Luis Barrera Mendoza	Gerente de Capital Markets
José Alfredo Carmona Olguin	Socio Advisory (FRM)
Daniel Ortiz	Director Advisory (FRM)
Maria Elena Barajas	Socio Advisory (FRM)
Oscar Suárez	Gerente Senior Advisory (FRM)
Rosa Alicia Garcia	Socio Advisory (Actuarial Services)
Monserrat Gomez	Gerente Advisory (Actuarial Services)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

II. El equipo de auditoría ha cumplido las siguientes políticas y procedimientos establecidos por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (La Firma o KPMG) así como con lo establecido por las NIA para:

a. Prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia.

En relación a la prevención y amenazas de independencia, las políticas y procedimientos de independencia de KPMG requieren que sus socios y el grupo de gerencia, y el personal asignado a cada proyecto de auditoría estén libres de intereses financieros no permitidos y relaciones prohibidas con la Emisora que auditamos, su administración, sus directores y sus propietarios significativos. La firma exige el cumplimiento de los requisitos de independencia y los estándares éticos aplicables, que cumplen con lo establecido por el PCAOB, SEC, IESBA, y Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, así como los supuestos que se describen en el Artículo 6 de las Disposiciones. Estas políticas y procedimientos, que cubren áreas como la independencia personal, las relaciones posteriores al empleo, la rotación de cierto personal del proyecto y la aprobación de los servicios de auditoría y no auditoría, se supervisan continuamente y se monitorean a través de varios sistemas informáticos.

Adicionalmente, KPMG proporciona a todo el personal relevante una capacitación anual de independencia apropiada para su nivel y función. En caso de cambios significativos en las políticas y/o procedimientos de independencia existe un programa de capacitación oportuno en el que participa todo el personal antes mencionado.

b. Garantizar la calidad de la auditoría externa.

KPMG cuenta con un manual actualizado sobre sistema de control de calidad que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de las Disposiciones, en donde se establecen mecanismos para garantizar la calidad de la auditoría, reportes de amenazas a la independencia y situaciones relacionadas con ética. Asimismo, en el mismo manual se establecen políticas de rotación del personal que participa en la auditoría que están alineadas al artículo 7 de las Disposiciones.

En relación al tema de calidad de la auditoria, y en específico sobre el tema de entrenamiento que deben cumplir los miembros del equipo de auditoría de la Firma, les informamos que todos los socios y profesionales deben completar un mínimo requerido de horas de entrenamiento por año, y deben ser verificables. Se realizan actividades de seguimiento y medición para cumplir con los requisitos anteriores, así como con los requisitos de los organismos profesionales.

Sobre el control de calidad, la Firma tiene establecido el Programa de Revisión de Calidad a la Práctica de Auditoría (QPR). El programa QPR evalúa el desempeño del trabajo de auditoría e identifica oportunidades para mejorar la calidad. Cada socio de auditoría es revisado al menos una vez en un ciclo de 3 años como parte de QPR.

KPMG internacional se asegura que las revisiones de calidad de los proyectos sean objetivas, y que sean supervisadas por un revisor líder con experiencia e independiente. Por otro lado, KPMG Internacional brinda capacitación a los equipos de revisión y otros que supervisan el QPR, con un enfoque en los temas de riesgo identificados por los reguladores de supervisión de auditoría y otros.

III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad cuantitativos establecidos para la auditoría de la Emisora fueron los siguientes:

Niveles de Materialidad Cuantitativos	**Monto (Cifras en pesos)**
Materialidad	$800 millones
Materialidad de Desempeño	$600 millones

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional, y considerando entre otros los siguientes factores cualitativos:

- Concentración de tenencia accionaria
- Acuerdos de deuda
- Ambiente del negocio
- Usuarios de los estados financieros
- Si la entidad se encuentra en una industria regulada
- Controles a nivel de entidad
- Deficiencias en actividades de control interno
- El número y monto de errores detectados
- Etc.

IV. En el Anexo I se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, y hasta la fecha de emisión del informe de auditoría**,** la Emisora durante el ejercicio auditado no realizó transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales.

VI. A continuación, incluimos un listado de las subsidiarias que se han consolidado y los porcentajes de participación. Dicha información fue proporcionada o declarada por la Administración de la Emisora:

Subsidiaria que consolida	**Porcentaje de Participación**
Cabi Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V.	100%
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fondo Cabi Corporativo, S. A. de C. V.	100%
Cabi Servicios, S. A. DE C. V.	100%
Cabi Culiacán, S. A. DE C. V.	100%
Inmobiliaria Lomchap, S. A. P. I. de C. V.	100%

Operadora Perinorte, S. A. P. I. de C. V.	100%
Desarrollos Chac-Mool, S. A. de C. V.	100%
Conjunto Residencial Santa Fe, S. A. de C. V.	100%
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50%
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Acapulco la Isla, S. A. de C. V.	84%
Grupo Inmobiliario Osuna México, S. A. de C. V.	100%
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100%
Desarrollos Mayasur, S. A. de C. V.	50%
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50%
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100%
Desarrolladora 2054, S. A. P. I. de C. V.	100%
Plus Calidad Administrativa, S. A. P. I. de C. V.	100%
Servso Uno, S. A. P. I. de C. V.	100%
Consticorp, S. A. P. I. de C. V.	100%
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V.	100%
Corpokig, S. A. P. I. de C. V.	100%
Kantoor Macroproyectos, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Metepec, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso Irrevocable de Administracion CIB/2258	100%
D.I. Metropolitano, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Paseo Querétaro, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 55-4	75%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 2198	100%
Cabi Outlet León, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Outlet Pachuca, S. A. P. I. de C. V.	100%
Outlet Querétaro, S. A. P. I. de C. V.	100%
Explanada Culiacán, S. A. P. I. de C. V.	100%
Explanada Puebla, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Tasqueña, S. A. P. I. de C. V.	100%
Cabi Zaragoza, S. A. P. I. de C. V.	100%
Masaryk 169, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso de Administración con Derecho de Reversión Numero F/397	100%
Cabi Riviera Maya, S. A. P. I. de C. V.	100%
Explanada Aguascalientes, S. A. P. I. de C. V.	100%

Operadora Hotelera, IAB S. A. de C. V.	100%
CABI Entretenimiento, S. A. P. I. de C. V.	100%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio 3632	90%

VII. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.

VIII. No se suscitaron dificultades significativas durante la ejecución de la auditoría.

IX. Nuestro informe sobre los estados financieros consolidados de la Emisora incluye los siguientes asuntos clave de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros.

Valuación de las propiedades de inversión ($66,850,159)	
Ver nota 11 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría**
Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión representan el 87% de los activos totales en el estado consolidado de posición financiera. Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados integrales. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas. El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como la metodología utilizada por el Grupo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, determinado con base en un modelo desarrollado y calculado internamente por la Administración. • 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 del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria. — Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento y utilizadas, tomando en consideración factores de

	comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos, la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno independiente, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles. • Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

X. Las principales observaciones comunicadas en relación con la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha fueron las siguientes:

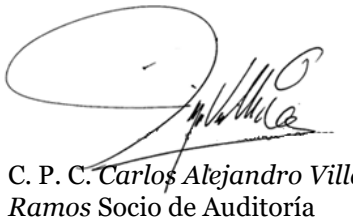
Observación	Estatus
No se identificaron observaciones importantes que reportar.	

XI. Durante la realización de la auditoría del presente ejercicio no identificamos deficiencias significativas del control interno que debieran ser informadas.

XII. En el Anexo II se incluye un resumen de los ajustes que identificamos como resultado de nuestra auditoría, ya sea que se hubieran o no incorporado en los estados financieros dictaminados.

La presente comunicación se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de la Emisora y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de las Disposiciones y para su presentación ante la Comisión, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. *Carlos Alejandro Villalobos Ramos* Socio de Auditoría

30 de abril de 2025

ANEXO I

A continuación, se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

a) Los procesos significativos de la Emisora y que hemos evaluado son los siguientes:

Proceso	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos**
Valuación de propiedades de inversión	Propiedades de inversión
Deuda y obligaciones de hacer y no hacer	Deuda a corto y largo plazo
Reconocimiento de ingresos por renta, mantenimiento y publicidad	Ingresos por rentas mantenimiento y publicidad
Saldos y operaciones con partes relacionadas	Partes relacionadas por cobrar a corto y largo plazo Partes relacionadas por pagar
Consolidación	Preparación de Estados Financieros
Impuesto corriente y diferido	Impuestos a la utilidad diferidos (activo) Impuestos a la utilidad (resultados)

b) Los riesgos de incorrección material identificados, así como los controles relacionados con ellos se muestran a continuación:

Riesgo de Incorrección Material	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos, incluyendo cuentas de orden**	**Controles relacionados**
Valuación de las propiedades de inversión.	Propiedades de inversión y Variación por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	Autorización de usuarios específicos para el manejo de altas y bajas de propiedades. □ Autorización de matrices para la valuación del valor de los activos (“valor de mercado” o *fair value*). □ Conciliación de gastos capitalizables, y mejoras a las propiedades de inversión. □ Autorización de los avalúos
Reconocimiento de ingresos por arrendamiento.	Ingresos por arrendamientos	1. Ya firmado el contrato por el cliente el bróker entrega el original de este al abogado responsable quien corrobora que la información de este sea correcta y se cerciora que se

		tenga toda la documentación necesaria para poder "reportar" el contrato en el sistema comercial SalesForce, que consiste en subir la versión digital del contrato a dicho portal. 2. Cada uno de los analistas realiza la carga de información de los contratos al módulo "Real State" de SAP, que es exclusivo para administración inmobiliaria. Este sistema ayuda a parametrizar el contrato nuevo, recabando datos del contrato, tales como nombre del dueño del inmueble, nombre del inmueble, datos de facturación, local arrendado, área del local, proyecto, importes preoperativos, vigencia de contrato, montos operativos, incluyendo el de renta fija, el porcentaje de renta variable y porcentual, y el porcentaje de mantenimiento y publicidad, condiciones de contabilización, entre otros. 3. Debido a lo anterior, esta alimentación debe ser verificada, por lo que pasa por un segundo filtro de revisión por parte de Cristina California, quien da visto bueno de la carga de información una vez que el analista le indica que ha alimentado el AP con los datos de un nuevo contrato.
Anulación de los controles por parte de la administración.	Preparación de estados financieros.	No se identificaron controles.

De acuerdo con la NIA 315, los riesgos de incorrección material en los estados financieros se refieren a los que se relacionan de manera generalizada con los estados financieros en su conjunto y, potencialmente, afectan a varias aseveraciones. Los riesgos de esta clase no son necesariamente riesgos que se puedan identificar con aseveraciones específicas sobre los tipos de transacciones, saldos contables o información a revelar. Representan, más bien, circunstancias que pueden incrementar los riesgos de incorrección material en las aseveraciones, por ejemplo, a través de la

elusión del control interno por la dirección. Los riesgos relativos a los estados financieros pueden ser especialmente relevantes para la consideración por el auditor de los riesgos de incorrección material debida a fraude. Por otro lado, los riesgos de incorreción material en las aseveraciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar deben tenerse en cuenta, ya que ello facilita de manera directa la determinación de la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría posteriores relacionados con las aseveraciones que son necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada. Al identificar y valorar los riesgos de incorreción material en las aseveraciones, el auditor puede llegar a la conclusión de que los riesgos identificados se relacionan de manera más generalizada con los estados financieros en su conjunto y que afectan potencialmente a muchas aseveraciones.

c) Realizamos las siguientes pruebas de controles asociados a los riesgos de incorrección material identificados en la auditoría:

Control probado	**Riesgo de Incorrección Material**	**Metodología para determinar muestra *[rutina de muestreo estadístico de KPMG o selección aleatoria*]**	**Resultado de la prueba de eficacia operativa del control**
1. El Comité Técnico analiza los inputs que se consideran para la determinación y una vez que son autorizados, Eugenio Suárez usando la técnica Capital Asset Pricing Model (CAPM), determina Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC) de cada Proyecto.	Alto	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque analítico y sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.
2. Es importante mencionar que la valuación no es un ejercicio fácil, por lo cual se somete a la aprobación del Comité Técnico, ya que, a juicio profesional del mismo, se debe obtener los valores más cercanos a la realidad, utilizando las variables a considerar en los cálculos; variables que dependerán del sector y las circunstancias del mercado de los Desarrollos Inmobiliarios sujetos a revisión. Si el Comité Técnico está de acuerdo	Alto	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque analítico y sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.

con los valores determinados, se aprueba su distribución a través de un correo electrónico a todos los jefes de contabilidad y al equipo de consolidación, para su registro contable.			
3. Ya firmado el contrato por el cliente el bróker entrega el original de este al abogado responsable quien corrobora que la información de este sea correcta y se cerciora que se tenga toda la documentación necesaria para poder "reportar" el contrato en el sistema comercial SalesForce, que consiste en subir la versión digital del contrato a dicho portal.	Medio	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.
4. Cada uno de los analistas realiza la carga de información de los contratos al módulo "Real State" de SAP, que es exclusivo para administración inmobiliaria. Este sistema ayuda a parametrizar el contrato nuevo, recabando datos del contrato, tales como nombre del dueño del inmueble, nombre del inmueble, datos de facturación, local arrendado, área del local, proyecto, importes preoperativos, vigencia de contrato, montos operativos, incluyendo el de renta fija, el porcentaje de renta variable y porcentual, y el porcentaje de mantenimiento y publicidad, condiciones de contabilización, entre otros.	Medio	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque sustantivo.	N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.
5. Debido a lo anterior, esta alimentación debe	Medio	N/A concluimos no confiar en	N/A concluimos que el diseño e

ser verificada, por lo que pasa por un segundo filtro de revisión por parte de Linda Aurora, quien da visto bueno de la carga de información una vez que el analista le indica que ha alimentado el AP con los datos de un nuevo contrato.		controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque sustantivo.	implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.

d) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden:

Control probado	**Resultado de la prueba de eficacia operativa del control**	**Efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de procedimientos sustantivos**
N/A concluimos que el diseño e implementación de los controles no son satisfactorios para efectos de nuestra auditoria.	N/A	N/A concluimos no confiar en controles, por lo que basamos nuestra revisión bajo un enfoque analítico y sustantivo.

e) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la congruencia entre la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables objetos de nuestra revisión:

Sistema o aplicativo	**Registros contables /Procesos**	**Resultado en controles aplicativos**	**Resultado en controles generales de tecnología de información**
SAP, Modulo de Real Estate	Ingresos por arrendamiento, mantenimiento y publicidad	N/A Los sistemas de IT son esenciales para registras y controlar las operaciones del Grupo, sin embargo, en el caso de la preparación, revisión, autorización y emisión de los estados financieros y sus notas, esto se hace de forma manual sin depender de controles automáticos de TI; así también, parar registrar operaciones en los distintos módulos, estos se hacen de forma semi automática ya que es	N/A

		forzosamente necesaria la intervención humana para su registro y control, toda vez que los procesos de revisión y autorización se hacen de forma manual en su totalidad; por lo que no hay una dependencia significativa en los controles de TI que hagan imposible llevar a cabo nuestra revisión sin confiar en ellos. Por los que no identificamos controles generales importantes para nuestra auditoria.	

f) La siguiente tabla presenta los procedimientos sustantivos realizados por rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, que a nuestro juicio consideramos significativas, incluyendo la naturaleza, alcance y oportunidad de dichos procedimientos:

Rubro	**Procedimiento sustantivo**	**Metodología**	**Numero de partidas**	**Resultado obtenido**
Propiedades de inversión	Recalculo de la determinación de la estimación de valor razonable de las propiedades de inversión.	Procedimientos sustantivos analíticos	N/A	No identificaron errores materiales
Propiedades de inversión	Revisión de la razonabilidad y metodología de valuación de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 (Conclusiones de especialistas de KPMG).	Procedimientos sustantivos analíticos	N/A	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Conciliación de reportes de facturación vs contabilidad la 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión sustantiva de ingresos por rentas, mantenimiento y publicidad al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión sustantiva de rentas variables y porcentuales al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales

Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión sustantiva de ingresos por estacionamientos al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión documental de descuentos otorgados por COVID al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Ingresos por arrendamientos, mantenimiento y publicidad	Revisión documental de cobranza de ingresos al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Recalculo de intereses devengados al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Documentación de contratos y adendums de préstamos vigentes al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión documental de préstamos recibidos, pagos realizados de capital e intereses al 31 de diciembre de 2024 (revisión de flujos)	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión de papel de trabajo de amortización de gastos por disposición al 31 de diciembre de 2024, validando la amortización correspondiente a corto y largo plazo.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Procedimientos de confirmaciones de préstamos bancarios	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión de papel de trabajo de determinación de deuda a valor razonable y costo amortizado al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Préstamos bancarios y Cebures	Revisión de cumplimiento de covenants al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos analíticos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Amarre de préstamos e intereses de partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión de flujos de efectivo de préstamos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales

Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión de interese devengados y pagados de partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de operaciones realizadas con partes relacionadas durante 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por Asesoría inmobiliaria con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por Fee de operación y administración de inmuebles con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por arrendamientos con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por desarrollo de inmuebles (costo de construcción y Fee de obra) con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por comisiones sobre ventas con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por servicios de personal con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de ingresos por Fee corporativo con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales

	gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.			
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Revisión documental de otros ingresos con intercompañías. Y el respectivo cotejo contra el gasto de la intercompañía que recibe el bien o servicio.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Saldos y operaciones con Partes relacionadas	Resumen de contratos celebrados con intercompañías y partes relacionadas.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	Revisión de conciliaciones bancarias al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	Documentación de estados de cuenta bancarios al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	Procedimientos de confirmaciones bancarias	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Efectivo y efectivo restringido	integración de efectivo restringido, incluyendo análisis de que le da origen y que plazo tiene su liberación.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Impuestos a la utilidad	Revisión de CCF 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Impuestos a la utilidad	Revisión de impuesto diferido 2024 y conciliación de tasa/gasto esperado.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Amarre de cartera de clientes vs saldos de balanza al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Muestra de clientes (por cliente o factura), para hechos posteriores al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Revisión de procedimientos supletorios (cobros posteriores).	Procedimientos sustantivos	Variable	No identificaron errores materiales
Cuentas por cobrar	Revisión de determinación de perdidas crediticias esperadas.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales

Arrendamientos	Revisión de determinación de activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Arrendamientos	Revisión de la razonabilidad de la tasa de descuento (especialista de KPMG).	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales
Arrendamientos	Revisión de pagos de arrendamiento realizados (flujo de efectivo) al 31 de diciembre de 2024.	Procedimientos sustantivos	Revisión en su totalidad	No identificaron errores materiales

g) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de preparación de los estados financieros consolidados, entre otros:

1) Cotejar o conciliar los estados financieros del periodo en curso, incluyendo las notas adjuntas, con los registros contables subyacentes y los resultados de auditoría y la información financiera comparativa con los montos presentados en el periodo anterior.

2) Leer los estados financieros.

3) Completar las listas de verificación de las revelaciones de conformidad con los marcos de referencia aplicables para la emisión de información financiera de acuerdo con los requisitos locales y adjuntar las listas de verificación.

4) Discutir con la gerencia (1) las políticas contables recién implementadas o modificadas que entraron en vigor en el periodo actual y (2) las políticas que sea necesario implementar en el futuro. La discusión puede incluir: (i) si las políticas se han aplicado en forma adecuada, (ii) si la justificación dada por la gerencia sobre el cambio es razonable y el cambio es jadecuado para la entidad y (iii) el efecto, de dichas políticas en los saldos del año anterior y, si corresponde, si se han hecho reclasificaciones o re-expresiones para que coincidan con la contabilidad y presentación del periodo actual.

5) Evaluar si las políticas contables de la entidad son adecuadas para el negocio y coinciden con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financiera y con las políticas contables que se utilizan en la industria relevante. Para llevar a cabo esta evaluación:
- Determinar si los estados financieros cubren todos los pronunciamientos contables recién entrados en vigor que sean aplicables.
- Revisar la consistencia de la aplicación de las políticas contables de un período a otro que no sean los pronunciamientos contables recién entrados en vigor.
- Determinar si dichas políticas contables, incluyendo los cambios, se revelan adecuadamente en los estados financieros.

6) Obtener un entendimiento de los métodos que usa la gerencia para establecer la información por segmentos. Realizar procedimientos analíticos u otros procedimientos de auditoría adecuados para probar la aplicación de los métodos.

7) Evaluar si es probable que estos métodos den como resultado una revelación que esté de acuerdo con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financier y, en

su caso, probar la aplicación de dichos métodos. Considerar si los segmentos identificados para revelación son consistentes con nuestro conocimiento de la entidad, incluyendo los los segmentos identificados durante otros procedimientos de auditoría.

8) Obtener el estado de flujos de efectivo y revelaciones relacionadas con cédulas de respaldo detalladas que documenten de qué manera la gerencia determinó los movimientos de flujo de efectivo. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Verificar la exactitud de los cálculos matemáticos en el estado de flujos de efectivo, revelaciones y documentación de respaldo.
- Cotejar las cédulas de respaldo con el estado de flujos de efectivo y las revelaciones relacionadas.
- Cotejar los saldos iniciales y finales de efectivo en el balance general.
- Verificar la correcta clasificación de los rubros del flujo de efectivo en actividades operativas, de inversión y de financiamiento mediante el comparativo de los rubros del balance general del periodo anterior contra el periodo actual y examinar si los movimientos entre las fechas del balance general se han asignado al movimiento adecuado de flujo de efectivo o no efectivo.
- seleccionar movimientos en el flujo de efectivo para propósitos de prueba y de referencia cruzada con evidencia obtenida de otras secciones de auditoría relevantes u otra documentación de respaldo.
- Establecer si los movimientos significativos en el flujo de efectivo se han revelado por separado, comparando el estado de cuenta en borrador con la evidencia mostrada en la sección de la auditoría relevante o en otra documentación de respaldo. [Algunos ejemplos incluyen intereses y dividendos recibidos o impuestos pagados en adquisiciones o ventas de propiedad, planta y equipo o inversiones y disposiciones y reembolsos o deuda.

9) Obtener el estado de cambios en el capital contable. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Indagar con la gerencia para obtener un entendimiento de la naturaleza de las cuentas de patrimonio y los cambios en el mismo durante el periodo.
- Establecer si los resultados del período se han reflejado correctamente.
- Confirmar las transacciones de capital durante el período en el estado de cambios en el patrimonio o su equivalente con la documentación de respaldo (tales como actas de reuniones de los encargados del gobierno corporativo de la entidad, registro de acciones, estados de cuenta bancarios, etc.).
- Determinar si las transacciones de capital han sido debidamente autorizadas.
- Considerar otra evidencia de auditoría que se haya obtenido de otras cuentas significativas y analizar su impacto en el patrimonio (como los movimientos de revaluación del patrimonio) y cotejar el tratamiento que se da al movimiento de patrimonio con evidencia obtenida en las secciones relevantes de la auditoría.
- Rastrear los movimientos en los otros estados principales y revelaciones de los estados financieros y evaluar que la presentación y la revelación sean adecuadas.

10) Llevar a cabo los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos para identificar los eventos subsecuentes que requieran revelacion y/o registro:
- Revisión de minutas y actas de juntas de asambleas, Dirección, comites de auditoría, y otras consideradas necesarias, efectuadas con posterioridad al 31 de dicienbre de 2024 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros.
- Indagaciones con la administración sobre su conocimiento de cualquier evento subsecuente relevante

- Lectura y revisión analítica sobre los estados financieros interinos posteriores al 31 de diciembre de 2024 mas recientes.
- Revisión de confirmaciones de cartas de abogados externos sobre juicios y contingencias existentes al 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

Contenido	**Página**
Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados	1 a 5
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros consolidados	10 a 81

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de

Grupo GICSA, S. A. B de C.V.

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo GICSA, S. A. B de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Valuación de las propiedades de inversión ($66,850,159)	
Ver nota 11 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría**
Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión representan el 87% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera. Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con la intención de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable a cada fecha de reporte, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado consolidado de resultados integrales. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de descuento utilizadas. El proceso de valuación de las propiedades de inversión se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como la metodología utilizada por el Grupo para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, determinado con base en un modelo desarrollado y calculado internamente por la Administración. • 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 del Grupo, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria. — Evaluamos la metodología de valuación; así como las tasas de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. — Evaluamos, la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un rango estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alterno independiente, utilizando datos de mercado observables y considerando factores de mercado aplicables a los inmuebles. • Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

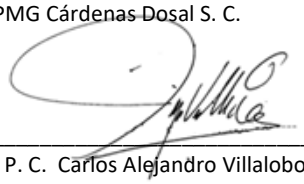
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C. P. C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 25 de abril de 2025.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2024	2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	$ 400,806	393,177
Efectivo restringido	8	115,797	236,612
Cuentas y documentos por cobrar, neto	9	923,868	700,918
Inventarios inmobiliarios	10	614,240	1,264,582
Impuestos por recuperar, principalmente IVA		2,430,877	2,391,817
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	178,542	338,814
Partes relacionadas	18	720,212	807,073
Total activo circulante		5,384,342	6,132,993
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	8	373,732	431,117
Inventarios inmobiliarios	10	-	2,808,302
Anticipos para desarrollo de proyectos	3(h)	-	215,770
Pagos anticipados y otros activos	3(i)(j)	197,210	181,380
Propiedades de inversión	11	66,850,159	63,767,476
Derechos de uso de terrenos	23	499,559	642,342
Mobiliario, equipos y transporte, neto	12	431,532	484,604
Inversiones en asociada y negocio conjunto	13	663,342	630,026
Impuestos a la utilidad diferidos	25	2,855,910	2,551,030
Total activo no circulante		71,871,444	71,712,047
Total activo		$ 77,255,786	77,845,040

Pasivo y capital contable	Nota	2024	2023
Pasivo circulante:			
Porciones circulantes de:			
Préstamos bancarios a largo plazo	15	$ 1,121,849	782,062
Certificados bursátiles	16	12,937	116,253
Pasivos por arrendamiento	23	74,034	80,511
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	17	1,284,053	1,538,321
Anticipos de seguros		-	97,014
Proveedores		542,293	490,545
Provisiones	7	748,973	-
Partes relacionadas	18	129,225	126,434
Impuesto sobre la renta por pagar		64,688	14,678
Impuestos por pagar, principalmente IVA		1,783,415	1,777,479
Total del pasivo circulante		5,761,467	5,023,297
Pasivo no circulante:			
Préstamos bancarios a largo plazo	15	20,162,049	16,337,831
Certificados bursátiles a largo plazo	16	3,432,700	10,345,124
Provisión de beneficios a los empleados	3(m)	57,789	38,446
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	23	797,951	870,148
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes	17	809,363	853,746
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	25(a)	509,208	509,208
Impuestos a la utilidad diferidos	25	11,483,758	10,887,057
Total del pasivo no circulante		37,252,818	39,841,560
Total del pasivo		43,014,285	44,864,857
Capital contable			
Capital social	20	636,605	636,605
Recompra de acciones	20	(282,452)	(282,452)
Prima en subscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		18,594,056	17,798,631
Capital contable - Participación controladora		28,543,876	27,748,451
Participación no controladora	14	5,697,625	5,231,732
Total del capital contable		34,241,501	32,980,183
Contingencias y compromisos	27		
Eventos subsecuentes	28		
Total del pasivo y capital contable		$ 77,255,786	77,845,040

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	Notas		2024	2023
Ingresos por:				
Arrendamiento y premios, neto	21	$	3,657,241	3,341,050
Mantenimiento y publicidad, neto	21		656,579	615,458
Servicios de inmuebles propios	21		530,400	459,829
Servicios inmobiliarios	21		11,455	15,286
			4,855,675	4,431,623
Ejecución de obra terceros	21		71,855	4,965
Ingresos por venta de unidades residenciales	18 y 21		579,694	574,418
			651,549	579,383
Otros ingresos	1		966,137	40,368
Total de ingresos			6,473,361	5,051,374
Costos por:				
Obra de terceros	22		(76,737)	(4,819)
Venta de unidades residenciales	22		(538,725)	(634,230)
Total de costos			(615,462)	(639,049)
Gastos por:				
Administración de inmuebles	22		(3,311)	(6,011)
Operación de inmuebles	22		(1,242,368)	(1,116,575)
Servicios administrativos	22		(270,816)	(262,453)
Amortización y depreciación	22		(127,848)	(102,004)
Pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar	22		(32,177)	(63,883)
Otros gastos	22		(450,607)	(135,465)
Total de gastos			(2,127,127)	(1,686,391)
Total de costos y gastos			(2,742,589)	(2,325,440)
Utilidad antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas			3,730,772	2,725,934
Variación neta, por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	11		1,616,613	2,368,404
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizados bajo el método de participación	13		57,295	45,679
Utilidad de operación			5,404,680	5,140,017
Ingresos financieros	24		112,206	998,286
Gastos financieros	24		(4,185,379)	(2,915,861)
Costos financieros, neto			(4,073,173)	(1,917,575)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			1,331,507	3,222,442
Impuestos a la utilidad	25		356,510	1,124,361
Utilidad neta consolidada		$	974,997	2,098,081
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora		$	795,425	1,641,325
Participación no controladora			179,572	456,756
			974,997	2,098,081
Utilidad por acción básica y diluida	26	$	0.530	1.094

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	Notas		Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1o. de enero de 2023		$	636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,686,647	30,793,773
Decreto de dividendos de subsidiarias	14		-	-	-	-	-	(80,626)	(80,626)
Remedición de participación no controladora de obligaciones preferentes	14		-	-	-	-	-	168,955	168,955
Total de transacciones entre accionistas			636,605	(282,452)	9,595,667	16,157,306	26,107,126	4,774,976	30,882,102
Utilidad neta del año			-	-	-	1,641,325	1,641,325	456,756	2,098,081
Saldo al 31 de diciembre 2023			636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,231,732	32,980,183
Decreto de dividendos de subsidiarias	14		-	-	-	-	-	(173,000)	(173,000)
Aportación en fideicomisos	14		-	-	-	-	-	459,321	459,321
Total de transacciones entre accionistas			636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,518,053	33,266,504
Utilidad neta del año			-	-	-	795,425	795,425	179,572	974,997
Saldo al 31 de diciembre 2024		$	636,605	(282,452)	9,595,667	18,594,056	28,543,876	5,697,625	34,241,501

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	Notas		2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		$	1,331,507	3,222,442
Ajustes por:				
Pérdida crediticia esperada	9b		32,177	63,884
Nivelación de ingresos por activos de contrato por rentas	11		53,597	31,847
Ganancia por valuación en propiedades de inversión y derechos de uso	11		(1,616,613)	(2,368,404)
Depreciación	12		74,147	70,234
Costo neto del periodo por beneficios a los empleados			19,343	7,335
Participación en los resultados de compañía asociada y negocio conjunto	13		(57,295)	(45,679)
Utilidad por liquidación certificado bursátil	1		(265,331)	-
Pérdida por terminación anticipada de derechos de uso por arrendamiento	23		6,870	-
Utilidad realizada en instrumentos financieros derivados			-	4,165
Pérdida por venta de proyectos	11		-	391,000
Pérdida por venta de mobiliario y equipo			17,377	-
Amortización de premios			(5,824)	(6,425)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada			966,062	(895,634)
Intereses ganados	24		(112,206)	(143,837)
Gastos por intereses			3,133,206	3,057,518
Subtotal			3,577,017	3,388,446
Cuentas y documentos por cobrar neto			(255,127)	109,680
Impuestos por recuperar			(39,060)	69,881
Impuestos por pagar			59,723	339,686
Inventarios inmobiliarios			(506,143)	(356,694)
Anticipos para desarrollo de proyectos			160,272	(65,956)
Proveedores			51,748	41,464
Provisiones			748,973	-
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes			94,673	(155,546)
Efectivo generado por actividades de operación			3,892,076	3,370,961
Impuestos a la utilidad pagados			(68,466)	(148,039)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación			3,823,610	3,222,922
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Anticipos recibidos para desarrollo de propiedades de inversión			-	110,656
Préstamos otorgados a partes relacionadas			(109,469)	(144,152)
Préstamos cobrados de partes relacionadas			23,519	9,477
Intereses cobrados			112,206	143,837
Adquisiciones, construcciones en procesos de propiedades de inversión y anticipos para desarrollo de proyectos			(1,519,667)	(1,598,898)
Adiciones de mobiliario, equipos y transporte	12		(23,231)	(28,273)
Ingresos por ventas de activo fijo			3,993	391,000
Inversión en acciones en asociadas	13		-	452,419
Remanentes distribuidos de Fideicomiso			37,592	34,917
Anticipo de seguros (Acapulco)			(97,014)	97,014
Aportaciones en las inversiones	7		-	(2,443)
Contraprestación transferida por adquisición de derechos fideicomisarios	7		-	(24,810)
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de inversión			(1,572,071)	(559,256)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Obtención de préstamos bancarios	15		5,488,470	93,609
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	15 y 16		(5,440,912)	(949,031)
Intereses pagados de préstamos bancarios	15		(1,989,282)	(1,963,202)
Intereses y gastos de disposición pagados de CEBURES	15 y 16		(502,743)	(340,511)
Pagos de pasivos por arrendamiento	23		(51,318)	(79,725)
Efectivo restringido			178,200	91,585
Inversión en acciones de partes relacionadas			(13,613)	-
Obtención de préstamos con partes relacionadas	18		2,602	9,350
Aportación del interés no controlador			71,821	168,955
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento			(2,256,775)	(2,968,970)
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo			(5,236)	(305,304)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo			12,865	(15,245)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio			393,177	712,607
Efectivo proveniente de la adquisición de Palmas			-	1,119
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		$	400,806	393,177

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(1) Entidad que reporta y eventos relevantes-

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (GICSA, o el Grupo), es una sociedad mexicana con domicilio en Paseo de Tamarindos 90, Torre 1, piso 23, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos 05120, Ciudad de México.

El Grupo cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, residenciales, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería. La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados consolidados de resultados, 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 2024 el Grupo realizó o fue afectado por las siguientes operaciones:**

i. El 7 de octubre de 2024 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles con clave de pizarra "GICSA 18U", en la cual se aprobó la amortización anticipada de 3,250,000 títulos en circulación, el 9 de diciembre de 2024 se formalizó un crédito simple con Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por $3,000,000, con una tasa de interés fija anual del 11.81% con vencimiento el 30 de noviembre de 2040. Los recursos obtenidos fueron destinados al pago de los certificados por un monto total de $2,765,597, lo que permitió la liberación de las garantías asociadas a la emisión, que consistían en el activo en proceso de terminación del proyecto residencial Cero5Cien.

ii. En virtud de los acuerdos adoptados en la asamblea del 7 de octubre de 2024 con los tenedores de los certificados bursátiles "GICSA 16U", el 18 de diciembre de 2024, D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V. ("DIM") y Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, en su calidad de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles "GICSA 18U", acordaron modificar y reexpresar el Contrato de Fideicomiso F/3766 para liberar el pago de los certificados bursátiles a GICSA, a cambio de las 38 unidades disponibles del proyecto residencial Cero5Cien, ubicado en Avenida Loma de la Palma 18, Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, así como de los bienes y activos relacionados con dicho proyecto.

iii. El 26 de noviembre de 2024 se formalizó el convenio de inversión y asociación del Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 ("Fideicomiso"), para la construcción, administración y comercialización del Centro Comercial Galerías Metepec II ("Galerías Metepec II"). Este acuerdo fue firmado entre Cabi Metepec, S. A. P. I. de C. V. ("Cabi Metepec"), Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S. A. de C. V. ("Liverpool") y Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. ("Chac Mool"). Como parte de la formalización, se establecieron los siguientes acuerdos:

(Continúa)

a) Cabi Metepec actúa como fideicomitente y fideicomisario, lo que significa que tiene el 50% de los derechos sobre el fideicomiso. Además, recibe el 50% de los beneficios provenientes de cualquier bien, activo, derecho o ingreso que adquiera el Fideicomiso. Esto incluye, por ejemplo, los beneficios obtenidos de la explotación de los inmuebles y el centro comercial, ya sea por su uso, arrendamiento, venta u otras fuentes de ingreso.

b) Liverpool es fideicomitente y fideicomisario, y posee el 16.794% de los derechos fideicomisarios, estos derechos fueron adquiridos a través de la venta de su participación de Cabi Metepec y Chac Mool lo cual genero un ingreso de $459,955. Esto le otorga una propiedad proporcional sobre los inmuebles y el centro comercial, así como una participación proporcional en los bienes, activos, derechos e ingresos del fideicomiso. Una vez obtenida la autorización regulatoria, Liverpool adquirirá el 33.206% de los derechos fideicomisarios mediante cesión. De este modo, pasará a ser propietario del 50% de los inmuebles y del centro comercial, y a recibir el 50% de los derechos e ingresos derivados de su explotación.

c) Chac Mool es fideicomitente y fideicomisario, con una participación del 33.206% de los derechos fideicomisarios en una primera etapa. Sin embargo, una vez obtenida la autorización regulatoria y realizada la cesión de derechos fideicomisarios, Chac Mool dejará de formar parte del fideicomiso.

d) CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, actuará como Fiduciario y se compromete a cumplir con los fines establecidos en el Fideicomiso, de acuerdo con los términos del convenio.

El Centro Comercial inicio operaciones en diciembre 2024.

(b) **Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo realizó o fue afectado por las siguientes operaciones:**

i. El 25 de octubre de 2023, el huracán Otis (Otis) tocó tierra en el Puerto de Acapulco, estado de Guerrero, donde está localizado el centro comercial del Grupo denominado la Isla Acapulco (La Isla).

La Isla sufrió diversos daños en sus instalaciones, teniendo consecuencias financieras por la suspensión temporal de operaciones del inmueble. El impacto económico resultante consiste a) en el registro del reconocimiento de una minusvalía sobre el valor razonable de la propiedad por $148,000 y b) el reconocimiento de costos relacionados con el cierre del centro comercial por $7,000, lo cual representa un cargo a resultados como cambio en el valor razonable de propiedades de inversión por $155,000.

Las propiedades de inversión del Grupo se encuentran aseguradas por un seguro contratado a nivel corporativo, el seguro cubre, en caso de siniestro, hasta valores de reposición nuevo y cubre hasta por un período de 12 meses, el monto de las rentas que los locatarios afectados no cubran con motivo de siniestros. Los contratos por renta requieren que sus arrendatarios, contraten en lo individual, seguros por daños que pudieran sufrir en sus instalaciones o mercancías, en caso de siniestro. En 2024 se reconoció en como otros ingresos $223,633 de la recuperación del seguro.

(Continúa)

Durante el mes de diciembre de 2023, el Grupo recibió un anticipo otorgado por parte de la compañía de seguros por $97,014 pesos, cuyo monto está destinado a cubrir los daños a la propiedad, el cual fue reconocido como un pasivo financiero en el estado consolidado de situación financiera, debido a que el anticipo no especifica que montos corresponden a cubrir la rehabilitación y que montos se destinan a reembolsar rentas que los locatarios afectados dejen de cubrir.

ii. Con fecha efectiva 1o. de octubre de 2023 GICSA adquirió el 64% de los derechos del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio número 17075-3 (Paseo Palmas). Como resultado de esta transacción, el Grupo adquiere el control de dicho fideicomiso, debido a que a partir de la fecha mencionada se tiene el poder para dirigir actividades relevantes, exposición o derecho a rendimientos variables y vinculación entre poder y rendimientos, por lo que comenzó a consolidar los activos y pasivos del fideicomiso, así como sus resultados en los estados financieros consolidados del Grupo. Esta adquisición requirió de una contraprestación de $24,800 pesos pagados en efectivo. Los efectos por la adquisición de los derechos del Fideicomiso de Paseo Palmas se revelan en la nota 6 de los estados financieros consolidados.

(2) Bases de preparación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La designación "NIIF" incluye todas las normas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) e interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

El 24 de abril de 2025, Abraham Cababie Daniel, Director General y Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quienes tienen poder legal para autorizarlos, autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos del Grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

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 NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(Continúa)

A. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

Nota 3(t). Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: determinación de si el ingreso procedente de la venta de unidades residenciales por el Grupo es reconocido a lo largo deltiempo o en un momento determinado;
Nota 3(a). 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.

Nota 21. Plazo del arrendamiento: si el Grupo está razonablemente seguro de que ejercerá opciones deampliación.

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

En las siguientes notas, se incluye información acerca de las suposiciones y fuentes clave de incertidumbres en las estimaciones que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el próximo ejercicio.

Nota 3(g). Determinación del valor razonable de propiedades de inversión con base en datos de entrada no observables significativos;
Nota 3(f). Vidas útiles, valores residuales y método de depreciación de equipo de inmuebles, maquinaria,neto;
Nota 3(r). Reconocimiento de activos por impuestos diferidos, disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;

Nota 24(m). Pasivos fiscales inciertos;
Nota 3(m). Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves;
Nota 3(t). Reconocimiento de ingresos por unidades residenciales: estimación de los rendimientos esperados;
Nota 19. 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. Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: suposiciones clave sobre la probabilidad y magnitud de una salida de recursos.

d) Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Director Adjunto de Administración y Finanzas.

(Continúa)

El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas NIIF, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados al Comité de Auditoría del Grupo.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entradano 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 11.	Propiedades de inversión;
Nota 23.	Propiedades de inversión - Activos por derecho de uso sobre activos arrendados a valor razonable;
Notas 14	Obligaciones por aportaciones no controladoras preferentes; y
Nota 19	Administración de riesgos y valores razonables.

(3) Resumen de políticas contables materiales-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Grupo. Adicionalmente, el Grupo adoptó las Revelaciones de Políticas Contables (Modificaciones a la NIIF 1 y el Documento de Práctica de las NIIF N 2) a partir del 1o. de enero de 2023. Las modificaciones requieren la revelación de políticas contables "materiales", en lugar de "significativas". Aunque las modificaciones no dieron lugar a ningún cambio en las políticas contables.

Según la NIIF 18, que entrará en vigor el 1 de enero de 2027, el beneficio neto de las empresas no cambiará. Lo que cambiará es la forma en que presentan sus resultados en el estado de resultados y revelan información en las notas a los estados financieros. Esto incluye la divulgación de ciertas medidas "non GAAP" (medidas de desempeño de la gestión) que ahora formarán parte de los estados financieros auditados. Aunque las modificaciones no dieron lugar a ningún cambio en las políticas contables.

(a) **Bases de consolidación-**

i) Subsidiarias-

Una subsidiaria es una entidad controlada por el Grupo (ver nota 4). El Grupo controla a otra entidad, cuando se expone a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su involucramiento con la entidad y tiene la capacidad de afectar a los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que existe control hasta la fecha en que cesa el control.

ii) *Participación no controladora-*

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio

iii) *Pérdida de control-*

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la ex subsidiaria, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

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 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.

(Continúa)

v) *Combinaciones de negocios-*

El Grupo contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de la adquisición cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos cumple la definición de un negocio y el control se transfiere al Grupo. Al determinar si un determinado conjunto de actividades y activos es un negocio, el Grupo evalúa si el conjunto de activos y actividades adquiridos incluye, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo, y si el conjunto adquirido tiene la capacidad de elaborar productos.

El Grupo tiene la opción de aplicar una 'prueba de concentración' que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. La prueba opcional de concentración se cumple si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un solo activo identificable o grupo de activos identificables similares.

La contraprestación transferida en la adquisición generalmente se mide al valor razonable al igual que los activos netos identificables adquiridos. Cualquier plusvalía resultante es sometida a pruebas anuales de deterioro. Cualquier ganancia por compra en condiciones muy ventajosas se reconoce de inmediato en resultados. Los costos de transacción se registran como gasto cuando se incurren, excepto si se relacionan con la emisión de deuda o instrumentos de patrimonio.

La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones pre–existentes. Dichos importes generalmente se reconocen en resultados.

Cualquier contraprestación contingente es medida al valor razonable a la fecha de adquisición. Si una obligación para pagar la contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumentos financieros está clasificada como patrimonio no deberá medirse nuevamente y su liquidación posterior deberá contabilizarse dentro del patrimonio. De no ser así, la otra contraprestación contingente se mide nuevamente al valor razonable en cada fecha de presentación y los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

Si se requiere intercambiar las concesiones de pago basado en acciones (concesiones de reemplazo) por concesiones mantenidas por los empleados de la empresa adquirida (concesiones de la empresa adquirida), una parte o todo el monto de las concesiones de reemplazo de la adquiriente se incluyen en la medición de la contraprestación transferida en la combinación de negocios. Esta determinación se basa en el valor basado en el mercado de las concesiones de reemplazo comparado con el valor basado en el mercado de las concesiones de la adquirida y el nivel hasta el que las concesiones de reemplazo se relacionan con el servicio previo a la combinación.

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.

(Continúa)

(b) Moneda extranjera-

i. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de las entidades del Grupo en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de presentación son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico se convertirán utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados y se presentan dentro de los costos financieros.

(c) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos en caja, depósitos bancarios y otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menor a la fecha de contratación con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos destinados a efectuar amortizaciones del principal e intereses, derivado de los contratos de ciertos préstamos de deuda a largo plazo.

Efectivo cuyo fin es dar servicio a ciertos créditos contratados y como garantías para respaldar dicha deuda (nota 8). Se liberarán al grupo una vez liquidados los créditos relacionados.

(d) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

(Continúa)

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 de dos formas (i) flujos de efectivo contractuales y (ii)vendiendo los activos financieros; y

las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores al valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

- características de pago anticipado y prórroga; y

- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos(por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura, en específicos para coberturas de flujo de efectivo, los montos eficaces del derivado se alojan temporalmente en el patrimonio en vez de afectar directamente los resultados del periodo.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica a valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación si por su naturaleza se miden a valor razonable con cambios en resultados, como los derivados, o es designados como tal en el reconocimiento inicial, para reducir la asimetría contable, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados.

Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

(Continúa)

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

v. Compensación-

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

vi. Instrumentos financieros derivados-

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable; después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados, a menos que sean designados formalmente en relaciones de cobertura contable de flujo de efectivo.

(e) Inventarios inmobiliarios-

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición (en el caso de los terrenos en desarrollo, incluyen los costos incurridos para el desarrollo del proyecto más costos por incurrir) o el valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los gastos directos para su venta.

La administración del Grupo realiza proyecciones mediante las cuales estima el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas; y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción se estima completar y entregar dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y entregar dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

El Grupo capitaliza los intereses provenientes de créditos y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

La reserva territorial reconocida representa la porción del terreno por la cual aún no se cuenta con los permisos necesarios para construcción, el costo unitario de dicha reserva está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición; el Grupo pretende desarrollar en el futuro y se presenta como activos no circulantes.

(Continúa)

(f) Mobiliario, equipos y transporte-

i. Reconocimiento y medición-

El Mobiliario, equipos y transportes se miden al costo, que incluyen los costos por préstamos capitalizados menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de ciertos elementos de mobiliario, equipos y transporte al 1o. de enero de 2014, fecha de transición del Grupo a las Normas NIIF, fue determinado con referencia a su valor en libros a esa fecha.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos desarrollados internamente incluye el costo de materiales y mano de obra directa y otros costos directamente atribuibles a poner el activo en condiciones para operar.

Cuando algunas partes de un elemento del equipo del mobiliario, equipos y transporte poseen vidas útiles distintas, son contabilizados como elementos separados (componentes) del Mobiliario, equipos y transporte.

Las ganancias o pérdidas procedentes de la disposición de un elemento del mobiliario, equipos y transporte se reconocen en resultados.

ii. *Costo subsecuente-*

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

iii. Depreciación-

La depreciación se calcula para amortizar el costo de los elementos del equipo mobiliario, equipos y transporte menos su valor residual estimado utilizando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas. La depreciación se reconoce en resultados.

Las vidas útiles estimadas del mobiliario, equipos y transporte para el período actual y los comparativos son como se muestra a continuación:

	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.

(Continúa)

(g) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con el interés de arrendarlos a terceros, generar plusvalía o ambas.

Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. En el caso de los terrenos en etapa de desarrollo, éstos son medidos al costo y posteriormente son medidos a valor razonable como parte de las propiedades de inversión. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma confiable. El resto de las reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Cuando se mantiene una propiedad de inversión con miras a su disposición es reclasificada como parte del inventario inmobiliario.

Las propiedades de inversión se dan de baja en el momento de su disposición o cuando quedan permanentemente retiradas de su uso y no se espera que sigan generando beneficios económicos futuros.

(h) Anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios-

Corresponden principalmente a cantidades otorgadas en efectivo a los proveedores antes de la ejecución o certificación de obras de desarrollo inmobiliario y se incluyen en el estado consolidado de situación financiera como un activo.

La administración del Grupo clasifica como activo circulante los anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios cuya construcción estima completar dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

(i) Pagos anticipados-

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios y servicios pagados por anticipado los cuales se amortizan en el período de su vigencia, se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios, y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

(j) Otros activos-

Se integra principalmente por depósitos en garantía, los cuales incluyen las erogaciones en efectivo por la contratación de los servicios de energía eléctrica. Estos desembolsos garantizan los saldos insolutos en caso de incumplimiento de pago, así como por los posibles daños que se llegarán a presentar. Los fondos en garantía de energía eléctrica se pagan cuando hay un nuevo contrato y se utiliza por la Comisión Federal de Electricidad en caso de no haber cubierto un pago bimestral.

Estos depósitos son a largo plazo y son reembolsables una vez que haya finalizado la vigencia del contrato respectivo o si se da de baja el servicio de energía eléctrica.

(k) Deterioro de valor-

i. Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar

El Grupo reconoce cambios en el valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Activos financieros medidos al costo amortizado;
- Cuentas por cobrar

El Grupo también reconoce cambios en el valor por las pérdidas crediticias esperadas por los deudores por arrendamientos, que se revelan como parte de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El Grupo mide los cambios en el valor por un importe igual a las pérdidas crediticias el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses.

- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Los cambios en el valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

(Continúa)

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 tienenun impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

— dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

— una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

— la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;

— se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

— la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes personas físicas, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene unamora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de personas morales, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

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.

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 delas 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.

(l) Activos disponibles para la venta-

Las propiedades de inversión para su venta se clasifican como disponibles para su venta si su valor en libros será recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos disponibles para su venta) está disponible para su venta inmediata en su condición actual. La administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro del período de un año a partir de la fecha de clasificación.

(m) Beneficios a los empleados-

i. Beneficios definidos-

Los beneficios al término de la relación laboral, como la prima de antigüedad, se proporciona a todos los empleados bajo la Ley Federal del Trabajo.

La Ley establece que las primas de antigüedad son pagaderas, basada en el salario y años de servicio para los empleados que renuncien o sean despedidos después de por lo menos quince años de servicio. Según la Ley, los beneficios también se pagan a los empleados que sean despedidos.

Las obligaciones netas del Grupo respecto a los beneficios definidos se calculan por separado por cada uno, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado de acuerdo con la NIC 19.

(Continúa)

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.

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos considerando los sueldos actuales. Los pasivos respectivos se expresan a valor nominal, por ser de corto plazo; incluyen principalmente la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, vacaciones, prima vacacional e incentivos.

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta dentro de los gastos de operación.

iii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Grupo está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario.

Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Grupo ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de doce meses después del período de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

(n) Estado de flujo de efectivo-

El Grupo presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses y dividendos pagados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

El Grupo ha escogido clasificar los flujos de efectivo procedentes de intereses cobrados como actividades de inversión.

(Continúa)

(o) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

(p) Arrendamientos-

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación.

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al 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 activos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

(Continúa)

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.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

(Continúa)

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 23). El Grupo además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operativos.

(q) Anticipos de clientes-

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o por el curso normal de sus operaciones de arrendamiento o servicios. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como ingreso cuando se transfieren el control de los bienes o servicios, ya sea a través del tiempo o en un punto en el tiempo.

(r) Impuestos a la utilidad-

Los impuestos a utilidad comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el capital o en otros resultados.

El Grupo ha determinado que el interés y las multas relacionadas con los impuestos a la utilidad, no cumplen con la definición de impuestos y en consecuencia se contabilizan bajo la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

El impuesto causado es el impuesto que se espera pagar o cobrar. Impuesto Sobre la Renta (ISR) causado en el año se determina de conformidad con los requerimientos legales y fiscales para las empresas en México, utilizando las tasas impositivas aprobadas a la fecha de reporte, así como cualquier ajuste de impuestos por pagar con respecto de años anteriores.

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida causada del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

(Continúa)

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- las diferencias temporales reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable causada;
- las diferencias temporales relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y probablemente no serán revertidas en el futuro previsible; y
- las diferencias temporales causadas que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Las ganancias fiscales futuras se determinan con base en la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Si el importe de las diferencias temporales causadas es insuficiente para reconocer un activo por impuesto diferido, entonces se consideran las ganancias fiscales futuras ajustadas por las reversiones de las diferencias temporales causadas, con base en los planes de negocios de las subsidiarias individuales del Grupo. Los activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de presentación y se reducen en la medida que deja de ser probable que se realice el beneficio fiscal correspondiente; esas reducciones se reversan cuando la probabilidad de ganancias fiscales futuras mejora.

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen a las diferencias temporales en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

La medición de los impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Grupo espera, a la fecha de presentación, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Para este propósito, se presume que el importe en libros de las propiedades de inversión medidas al valor razonable se recuperará mediante la venta, y el Grupo no ha refutado esta presunción.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(Continúa)

(s) Capital contable-

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

Está representado por acciones ordinarias, comunes y nominativas suscritas y pagadas. Los costos incrementables directamente atribuibles a la emisión de acciones ordinarias se reconocen como una deducción del patrimonio. El impuesto a las ganancias relacionado con los costos de transacción de una transacción de patrimonio se contabiliza de acuerdo con la Norma NIC 12.

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

El patrimonio preferente exigible del Grupo (obligaciones por rendimientos preferentes y/o bono Junior) se clasifican como pasivos financieros ya que conllevan dividendos no discrecionales y son exigibles en efectivo por los tenedores. Los dividendos no discrecionales son reconocidos como gasto por intereses en resultados cuando se devengan (nota 13).

Las obligaciones preferentes no exigibles se clasifican como patrimonio, porque no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo. Los dividendos discrecionales se reconocen como distribuciones de patrimonio cuando son aprobados por los accionistas del Grupo (ver nota 13).

iii. Reserva por recompra de acciones

Cuando las acciones reconocidas como patrimonio son recompradas, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en cartera y son presentadas en la reserva de acciones en cartera, cuando las acciones en cartera se venden o reemiten, posteriormente, el monto recibido se reconoce como un incremento en el patrimonio, y el superávit o déficit de la transacción es presentada en la partida primas de emisión.

iv. Prima en suscripción de acciones

La prima en suscripción de acciones representa el sobreprecio pagado para reflejar el valor de mercado de las acciones del Grupo en relación con su valor nominal.

(t) Ingresos por contratos de clientes-

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

En la hoja siguiente, se presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.

(Continúa)

	Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
Ingresos reconocidos sobre el tiempo:			
i.	Arrendamiento, concesiones COVID19 a clientes y premios -	a) Los ingresos por arrendamiento de espacios dentro de centros comerciales y oficinas, en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el Grupo, son clasificados como arrendamientos operativos. La cobranza de los ingresos por arrendamiento se efectúa normalmente durante los primeros 15 días del mes de renta corriente. b) Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas. La cobranza de estos ingresos se efectúa normalmente el siguiente mes al que corresponden las ventas reportadas. c) Ingresos por premios, corresponden a cuotas de ingreso a centros comerciales, son cobrados generalmente por única vez al inicio del arrendamiento y se trata de un cobro que se hace a un posible arrendatario para otorgarle permiso de establecer su negocio.	a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento. b) Los ingresos por rentas variables se reconocen en el momento en el que el Grupo tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las rentas variables ascendieron a $167,842 y $142,616, respectivamente. c) Los ingresos por premios se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.
ii	Mantenimiento y publicidad	Los ingresos por mantenimiento y publicidad corresponden a gastos realizados para la operación y promoción del inmueble, y son cobrados cada mes.	Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.
iii	Ingresos por servicios de inmuebles propios	Corresponde a proporcionar servicios de agua helada y agua potable a algunos contratos de arrendamiento, y son cobrados de manera mensual.	Los ingresos por servicios de inmuebles propios se reconocen en el momento en que se prestan y son aceptados por los clientes.
iv.	Ingresos para ejecución de obra terceros	Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios de partes no relacionadas, que incluyen, desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros. Estos servicios son cobrados de manera mensual.	Estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.
v.	Ventas de unidades residenciales	El Grupo construye y vende unidades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Estos contratos pueden ser firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, el Grupo tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance ejecutado en caso de cancelación del contrato. Los contratos establecen el cobro de anticipos de manera periódica que cubren el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce “a lo largo del tiempo” por el método de entrada (input method), basado en costos incurridos. El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos y los costos estimados por incurrir.

(Continúa)

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
Ingresos reconocidos en un punto en el tiempo:		
vi. Ventas de unidades residenciales	El Grupo reconoce este tipo de ingresos provenientes de venta de unidades residenciales del proyecto Cero5Cien en una menor proporción. Los ingresos por enajenación de unidades residenciales del proyecto Cero5cien se reconocen cuando el Grupo ha finalizado la construcción de la unidad y se cumplen los siguientes criterios: i) La unidad está concluida y ii) el cliente ha aceptado el activo.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce en “en un punto de tiempo”, basado en que el Grupo considera que la transferencia del control, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien ha sido transferido al cliente, en el momento que el cliente puede hacer uso de la unidad.

(u) Ingreso (gastos) financieros-

Los ingresos financieros y costos financieros del Grupo incluyen lo siguiente:

- ingreso por intereses;
- gasto por intereses;
- gasto por dividendo por acciones preferentes emitidas clasificadas como pasivos financieros;
- ganancia o pérdida en moneda extranjera por activos y pasivos financieros;
- ineficacia de cobertura reconocida en resultados.

Ingreso o gasto por intereses reconocido usando el método del interés efectivo.

La ‘tasa de interés efectiva’ es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del instrumento financiero a:

- el importe en libros bruto de un activo financiero; o
- el costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular el ingreso y el gasto por intereses, se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. No obstante, para los activos financieros con deterioro crediticio posterior al reconocimiento inicial, el ingreso por intereses se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo deja de tener deterioro, el cálculo del ingreso por intereses vuelve a la base bruta.

(v) Utilidad de operación-

La utilidad de operación es el resultado generado por las actividades continuas principales que producen ingresos del Grupo, así como también por otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operacionales. El resultado operacional excluye los costos financieros netos, la participación en el resultado de inversiones contabilizadas bajo el método de la participación y los impuestos a las ganancias.

(w) Utilidad básica y diluida-

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

(Continúa)

(x) Nuevas normas e interpretaciones-

A continuación, se presenta una lista de las normas nuevas y modificadas que han sido emitidas por el IASB y que son aplicables para períodos anuales que inicien a partir del 1o. de enero 2025 y períodos subsecuentes. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- Ausencia de Convertibilidad (Enmiendas a la NIC 21)
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7)
- NIIF 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financiero”
- NIIF 19 “Subsidiarias sin Obligación de Rendir Cuentas: Información a Revelar”

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados en el periodo de su aplicación inicial, por lo tanto, no se han realizado revelaciones sobre las mismas.

(4) Lista de subsidiarias-

Las principales subsidiarias consolidadas en GICSA, todas estas constituidas y operando en México, son:

	Tenencia accionaria directa e indirecta 31 de diciembre de		
Subsidiaria	**2024 (%)**	**2023 (%)**	**Actividad**
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Coatzacoalcos, Veracruz.
Desarrolladora 20254, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y servicios administrativos, operación y mantenimiento, así como desarrollo y ejecución de nuevos proyectos.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Pachuca, Hidalgo
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio Número 17075-3 (Paseo Palmas).	74	74	Desarrollo, arrendamiento y/o venta de oficinas corporativas
Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 (“Galerías Metepec II”).	83	-	Arrendamiento de centro comercial en Metepec, Estado de México.

(Continúa)

(5) Información por segmentos-

La información por segmentos es reportada con base en la información utilizada por el Comité de Operaciones para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

Los ingresos de los segmentos del Grupo derivan principalmente de las actividades inmobiliarias por la renta de locales comerciales y oficinas corporativas (segmento de centros comerciales y oficinas corporativas), así como del sector mixto (segmento de desarrollos mixtos), de servicios y conjuntos residenciales.

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido que sus segmentos operativos son cinco segmentos como sigue: Oficinas corporativas, Centros Comerciales, Desarrollos Mixtos, Unidades Residenciales y Servicios. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

El total de ingresos, menos gastos y costos es el indicador de desempeño clave para la Administración del Grupo, el cual se reporta mensualmente al Comité de Operaciones.

Todos los ingresos de actividades ordinarias, así como los diferentes activos no circulantes del Grupo, se encuentran dentro del país. La Administración no realiza un análisis por ubicación, por lo que no se revela información por segmentos geográficos.

1. Definición de segmentos:

a) Centros comerciales - Corresponden a proyectos cuya construcción consta de uno o varios edificios, los cuales se caracterizan por ser de grandes dimensiones. Cuentan con la presencia de tiendas departamentales, cines y mayormente más de 100 locales comerciales por centro comercial. Dentro de estos proyectos se tienen alianzas con tiendas Ancla de renombrado prestigio, quienes participan ya sea como propietarios de sus instalaciones o arrendatarios de largo plazo.

b) Oficinas corporativas - Corresponden a edificios corporativos ubicados en la Ciudad de México, en las colonias Lomas de Chapultepec y Cuauhtémoc, las cuales son zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel nacional, y la colonia Cuauhtémoc. Los edificios corporativos están considerados como oficinas AA+, ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.

c) Unidades residenciales - Corresponde al proyecto de venta de unidades residenciales dirigido a un mercado "ultra high end" conocido ahora como "Cero5Cien", el cual se enfocará en la construcción de unidades residenciales, ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México.

(Continúa)

d) Desarrollos mixtos- Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos y hoteles. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas AA+ y, en su caso, hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.

e) Servicios - A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.

2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestra a continuación:

		31 de diciembre de 2024					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Activo circulante:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$	79,493	2,158	123,092	254,375	57,485	516,603
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto		1,763,503	129,113	284,228	884,075	1,192,580	4,253,499
Inventarios inmobiliarios		-	-	614,240	-	-	614,240
Activo circulante		1,842,996	131,271	1,021,560	1,138,450	1,250,065	5,384,342
Propiedades, y otros activos de largo plazo		31,642,372	2,398,233	61,731	36,547,321	558,445	71,208102
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		663,342	-	-	-	-	663,342
Total de activos	$	**34,148,710**	**2,529,504**	**1,083,291**	**37,685,771**	**1,808,510**	**77,255,786**
Pasivos y capital contable:							
Pasivo total	$	15,160,921	1,831,854	541,737	18,876,121	6,603,652	43,014,285
Capital contable		18,987,789	697,650	541,554	18,809,650	(4,795,142)	34,241,501
Pasivos y capital contable	$	**34,148,710**	**2,529,504**	**1,083,291**	**37,685,771**	**1,808,510**	**77,255,786**

		31 de diciembre de 2023					
		Centros comerciales	**Oficinas corporativas**	**Unidades residenciales**	**Desarrollos mixtos**	**Servicios**	**Total**
Activo circulante:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$	169,246	5,958	35,397	219,607	199,581	629,789
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes, neto		1,731,378	95,063	439,986	404,023	1,568,172	4,238,622
Inventarios inmobiliarios		-	-	870,470	394,112	-	1,264,582
Activo circulante		1,900,624	101,021	1,345,853	1,017,742	1,767,753	6,132,993
Inventarios inmobiliarios		-	-	2,808,302	-	-	2,808,302
Propiedades, y otros activos de largo plazo		30,596,276	1,995,636	56,987	34,956,866	667,954	68,273,719
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		668,534	-	-	(207,654)	169,146	630,026
Total de activos	$	**33,165,434**	**2,096,657**	**4,211,142**	**35,766,954**	**2,604,853**	**77,845,040**
Pasivos y capital contable:							
Pasivo total	$	11,842,563	1,577,278	321,174	18,117,998	13,005,844	44,864,857
Capital contable		21,322,871	519,379	3,889,968	17,648,956	(10,400,991)	32,980,183
Pasivos y capital contable	$	**33,165,434**	**2,096,657**	**4,211,142**	**35,766,954**	**2,604,853**	**77,845,040**

(Continúa)

		31 de diciembre de 2024					
		Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	$	2,097,353	128,671	579,694	2,480,007	221,499	5,507,224
Costos y gastos de administración venta y operación		(209,171)	(12,748)	(539,069)	(339,201)	(1,191,793)	(2,291,982)
Otros ingresos (gastos), neto		273,278	(2,830)	265,331	(15,326)	(4,923)	515,530
Total de ingresos menos costos y gastos		**2,161,460**	**113,093**	**305,956**	**2,125,480**	**(975,217)**	**3,730,772**
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso		285,069	436,013	-	895,531	-	1,616,613
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		57,295	-	-	-	-	57,295
Utilidad de operación	$	**2,503,824**	**549,106**	**305,956**	**3,021,011**	**(975,217)**	**5,404,680**
Costos financieros							(4,073,173)
Impuestos utilidad							(356,510)
Utilidad neta consolidada	$						**974,997**

		31 de diciembre de 2023					
		Centros comerciales	Oficinas corporativas	Unidades residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	$	1,869,429	143,941	574,418	1,890,540	532,678	5,011,006
Costos y gastos de administración venta y operación		(295,116)	(11,443)	(635,527)	(269,468)	(978,421)	(2,189,975)
Otros ingresos, neto		(72,670)	(7,699)	(710)	(10,591)	(3,427)	(95,097)
Total de ingresos menos costos y gastos		1,501,643	124,799	(61,819)	1,610,481	(449,170)	2,725,934
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión y derecho de uso		1,189,563	(247,408)	-	1,426,249	-	2,368,404
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		45,679	-	-	-	-	45,679
Utilidad de operación	$	**2,736,885**	**(122,609)**	**(61,819)**	**3,036,730**	**(449,170)**	**5,140,017**
Costos financieros							(1,917,575)
Impuestos utilidad							(1,124,361)
Utilidad neta consolidada	$						**2,098,081**

La información revelada en cada segmento se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones realizadas entre las empresas del Grupo. Los resultados y transacciones Inter segmentos son eliminados a nivel total, formando parte del consolidado final del Grupo. Esta forma de presentación es la misma utilizada por la Administración en los procesos de revisión periódica sobre el desempeño del Grupo.

Los impuestos e ingresos y costos financieros son manejados a nivel Grupo y no dentro de cada uno de los segmentos reportados. Como resultado de esto, dicha información no se presenta distribuida en cada uno de los segmentos reportados.

3. Ingresos Inter segmentos y con terceros

En la hoja siguiente, se presentan los montos de los ingresos Inter segmentos y los ingresos con terceros.

(Continúa)

		Año terminado 31 de diciembre de 2024		
		Total segmentos	**Ingresos Inter segmento**	**Ingresos con terceros**
Centros comerciales	$	2,490,267	392,914	2,097,353
Oficinas corporativas		128,671	-	128,671
Unidades residenciales		579,694	-	579,694
Desarrollos mixtos		2,608,887	128,880	2,480,007
Servicios		3,140,245	2,918,746	221,499
Total	$	**8,947,764**	**3,440,540**	**5,507,224**

		Año terminado 31 de diciembre de 2023		
		Total segmentos	**Ingresos Inter segmento**	**Ingresos con terceros**
Centros comerciales	$	1,990,531	121,103	1,869,428
Oficinas corporativas		143,941	905,784	(761,843)
Unidades residenciales		574,418	-	574,418
Desarrollos mixtos		2,422,482	137,827	2,284,655
Servicios		3,238,964	2,194,616	1,044,348
Total	$	**8,370,336**	**3,359,330**	**5,011,006**

(6) Adquisición de activos-

a. Adquisición:

Durante 2023, GICSA adquirió los activos de Paseo Palmas. La Compañía concluyó que la compra de activos no califica como un negocio, por lo tanto, solo se reconoce el alta de la propiedad en Paseo Palmas (principalmente terreno) al 1o. de octubre de 2023.

b. Activos adquiridos al 1 de octubre de 2023:

		2023
Activos adquiridos	$	649,828
% de inversión efectiva en la fecha de compra		74%
Inversión en acciones propiedad del Grupo (1)	$	480,873
Inversión en acciones al 31 de diciembre de 2022	$	452,419
Inversión del período		2,443
Inversión en acciones previo a la fecha de compra de activos	$	454,862
Variación en el precio de compra		26,011
(menos) contraprestación transferida	$	(24,810)
Pérdida en compra de activos	$	**1,201**

(Continúa)

(7) Transacciones que no resultaron en flujos de efectivo

a) Pago de certificados bursátiles GICSA 16U

El 18 de diciembre de 2024 se pagó el certificado bursátil “GICSA 16U” con la cesión de 38 unidades habitacionales del proyecto Cero5Cien desarrollado por la subsidiara D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V. (Ver nota 1(a) y nota 16).

La operación no represento una salida de flujo de efectivo por lo que se describe a continuación:

		2024
Valor de los certificados bursátiles con clave de pizarra “GICSA 16U”	$	4,430,058
(Menos) aportación de 38 unidades del proyecto Cero5Cien (1)		(3,511,227)
(Menos) pasivos asociados a la transacción		(653,500)
Utilidad por intercambio de activos	$	**265,331**

(1) Incluye efecto de reversión por deterioro de $350,666; dicho deterioro fue generado en ejercicios anteriores.

(8) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

Los depósitos a corto plazo se presentan como equivalentes de efectivo si tienen un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición y son reembolsables con 24 horas de aviso sin pérdida de interés.

a) El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

		2024	**2023**
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	324,397	286,905
Inversiones a corto plazo		76,409	106,272
	$	**400,806**	**393,177**

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

		2024	**2023**
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.	$	489,529	667,729
		489,529	667,729
Efectivo restringido de largo plazo		(373,732)	(431,117)
Efectivo restringido a corto plazo	$	**115,797**	**236,612**

(Continúa)

(9) Cuentas y documentos por cobrar

a) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como sigue:

		2024	2023
Cuentas por cobrar a clientes	$	1,216,408	962,255
Documentos por cobrar		49,141	48,167
		1,265,549	1,010,422
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(341,681)	(309,504)
	$	**923,868**	**700,918**

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

		2024	2023
Saldo inicial	$	309,504	245,621
Efecto de incrementos		32,177	63,883
Saldo final	$	**341,681**	**309,504**

Las cuentas por cobrar son montos adeudados por los clientes. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como circulantes. Las cuentas por cobrar se valúan inicialmente al precio de la transacción con base en los contratos con clientes y posteriormente al precio de la transacción pendiente de cobro menos los descuentos y la estimación para pérdidas crediticias, en caso de corresponder.

El Grupo mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

c. Deterioro y exposición de riesgos

Información sobre el deterioro de clientes y cuentas por cobrar y la exposición del Grupo al riesgo de crédito, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés se pueden encontrar en la nota 19.

(10) Inventarios inmobiliarios-

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

		2024	2023
Terreno DI Metropolitano (1)	$	238,612	1,337,614
Obra en proceso DI Metropolitano (1)		375,628	2,341,159
Obra en proceso Paseo Metepec (2)		-	394,111
Total		614,240	4,072,884
Menos-porción circulante DI Metropolitano		(614,240)	(870,471)
Menos-porción circulante Paseo Metepec		-	(394,111)
Total		(614,240)	(1,264,582)
Porción no circulante	$	**-**	**2,808,302**

(Continúa)

(1) Los inventarios inmobiliarios corresponden al proyecto denominado Cero5Cien, que incluye un desarrollo de 106 unidades ubicado en Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de México. El 18 de diciembre de 2024, GICSA, a través de DI Metropolitano, realizó la cesión de 38 unidades al Fideicomiso F/3766. A cambio, se logró la liberación del pago de los certificados bursátiles "GICSA 16U", lo que resultó en la extinción de las obligaciones asociadas.

(2) La obra en proceso de Paseo Metepec, corresponde al avance de obra del Centro Comercial Paseo Metepec II, el centro comercial se concluyó e inicio operaciones en 2024.

(11) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se integra como sigue:

	Saldo al 1o. de enero de 2024	Adquisiciones (1)(2)(3)	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por venta de proyectos (2)	Construcción en proceso (3)	Ajuste al valor propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Centros comerciales	$ 27,891,974	47,264	68,255	(13,112)	239,048	285,068	28,518,497
Oficinas corporativas	1,929,601	-	3,206	-	2,656	436,014	2,371,477
Desarrollos mixtos	33,945,901	2,783,990	28,042	(1,757,810)	64,531	895,531	35,960,185
Total	$ **63,767,476**	**2,831,254**	**99,503**	**(1,770,922)**	**306,235**	**1,616,613**	**66,850,159**

	Saldo al 1o. de enero de 2023	Adquisiciones (3) (6)	Nivelación de ingreso de activos por contrato	Baja por venta de proyectos	Construcción en proceso (3)(4)	Ajuste al valor propiedades de inversión (5)	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Centros comerciales	$ 25,951,536	356,221	(45,605)	-	595,332	1,425,490	28,282,974
Oficinas corporativas	1,789,216	-	(3,206)	-	-	(247,409)	1,538,601
Desarrollos mixtos	32,091,269	631,678	16,964	-	15,667	1,190,323	33,945,901
Total	$ **59,832,021**	**987,899**	**(31,847)**	-	**610,999**	**2,368,404**	**63,767,476**

(1) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2024 corresponden a un importe total de $2,831,254. Durante el año 2024 no se capitalizaron intereses.

(2) El 26 de noviembre de 2024, se formalizó el convenio de inversión y asociación del Fideicomiso 4246 para la operación del Centro Comercial Galerías Metepec II. Como parte de este proceso, Cabi Metepec aporto el terreno al fideicomiso por $1,755,000 y Chac Mool aporta la construcción por $980,000. Como resultado de la consolidación del Fideicomiso 4246, se ha incluido como alta el total de la inversión en propiedades, por un valor de $2,735,000.

(3) Las adquisiciones de propiedades de inversión y construcciones en proceso al 31 de diciembre 2024 y 2023 corresponden a un importe total de $3,137,489 y $1,598,898 respectivamente, que incluyen intereses capitalizados durante el ejercicio 2023 por $141,657.

(Continúa)

(4) Incluye la aplicación de anticipos para desarrollos de propiedades de inversión por $110,656 como una transacción que no requirió flujo de efectivo.

(5) Durante 2023, el Grupo reconoció una minusvalía originada por la suspensión temporal de la operación del proyecto Isla Acapulco como consecuencia del huracán Otis, por $148,505.

(6) Los costos financieros capitalizados en las propiedades de inversión en proceso de construcción al 31 de diciembre 2023 fueron de $141,657. La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2023, proveniente de préstamos identificables de la propiedad ORM, corresponde al 100% del préstamo con Banco Nacional del Comercio Exterior.

Las propiedades de inversión incluyen una serie de propiedades de oficinas, comerciales y usos mixtos que son arrendadas a terceros. Cada uno de los arrendamientos contiene un período inicial no cancelable en períodos de 6 años promedio. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario e históricamente el promedio los períodos de renovación es de 1 a 5 años promedio.

Las adiciones hechas durante el ejercicio son capitalizadas considerando que generarán beneficios económicos futuros a el Grupo.

La mayoría de las propiedades de inversión Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios descritos en las notas 15 y 16. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

a. Técnica de valor razonable

El Grupo utiliza como técnica de valuación de las propiedades de inversión, la técnica de flujos de caja descontados (Discounted Cash Flow, DCF) efectuado de manera interna, por la Dirección de Administración y Finanzas, que considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades como se muestra a continuación:

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de la propiedad, su uso ya sea oficinas, comercial o uso mixto y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento	• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2024: 4.5%-5%, promedio ponderado de 5%; 2023: 4.6%-5%, promedio ponderado de 5%). • Períodos de desocupación (2024 y 2023: promedio de uno a tres meses después del término de cada arrendamiento). • Tasa de ocupación (2024: 90.07%, 2023: 96.30%). • Períodos gratuitos 2024 y 2023: período de uno a tres meses en arrendamientos nuevos). • Promedio de vigencia 3.2 años • Tasas de descuento ajustadas por riesgo (2024:10.77%-12.18%. promedio ponderado de 11.49%; 2023: 11.14%-12.66%. promedio ponderado de 11.79%).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • el crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor); • los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos); • la tasa de ocupación fuera mayor (menor); • los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o • las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores).

(Continúa)

(12) Mobiliario, equipos y transporte-

El mobiliario, equipos y transporte se integran como se integran como sigue.

Al 31 de diciembre de 2024		Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	$	20,493	11,952	9,423	442,736	484,604
Adquisiciones		17,974	1,244	725	3,288	23,231
Bajas		-	-	-	(21,370)	(21,370)
Depreciación del período		(5,512)	(4,297)	(3,068)	(42,056)	(54,933)
Saldo final	$	**32,955**	**8,899**	**7,080**	**382,598**	**431,532**
Costo de adquisición	$	187,838	84,574	23,878	563,553	859,843
Depreciación acumulada		(154,883)	(75,675)	(16,798)	(180,955)	(428,311)
Saldo final	$	**32,955**	**8,899**	**7,080**	**382,598**	**431,532**

Al 31 de diciembre de 2023		Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Equipamiento de centros comerciales	Total
Saldo inicial en libros neto	$	18,898	2,947	6,897	478,610	507,352
Adquisiciones		6,861	11,160	5,716	8,134	31,871
Bajas		-	-	(1,517)	(1,013)	(2,530)
Depreciación del período		(5,266)	(2,155)	(1,672)	(42,996)	(52,089)
Saldo final	$	**20,493**	**11,952**	**9,424**	**442,735**	**484,604**
Costo de adquisición	$	169,863	84,567	23,018	749,875	1,027,323
Depreciación acumulada		(149,370)	(72,615)	(13,594)	(307,140)	(542,719)
Saldo final	$	**20,493**	**11,952**	**9,424**	**442,735**	**484,604**

(Continúa)

(13) Inversiones en asociada y negocio conjunto-

Las inversiones en asociada y negocio conjunto más relevantes al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 fueron constituidas, operan en México y se integran como sigue:

Nombre de la entidad	Naturaleza de la relación Participación 2024 y 2023		Método de medición
Negocio conjunto: Fórum Coatzacoalcos (1)	50% y 50%	(i)	Método de participación
Negocio conjunto: Fideicomiso CIB 4314 (2)	50%	(i)	Método de participación

1) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S. A. B de C. V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru, S. A. de C. V. al 50% y por la subsidiaria Cabi Centros Comerciales S. A de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante, el cual es un negocio conjunto al 31 de diciembre 2024 y 2023, la participación es del 50%.

2) El Fideicomiso CIB 4314 está constituido por Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S. A. de C. V. (“Liverpool”) al 50% y la subsidiaria Cabi Outlet León S. A. P.I. al 50%.

A continuación, se representa la información financiera condensada del negocio conjunto Fórum Coatzacoalcos F/00096

		2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	9,170	3,997
Otros activos corrientes		2,091	1,269
Activos no corrientes		1,719,154	1,653,101
Total de activos	$	1,730,415	1,658,367
Pasivos corrientes	$	13,111	9,658
Pasivos no corrientes		418,528	392,648
Total de pasivos	$	**431,639**	**402,306**

(Continúa)

		2024	2023
Activos netos	$	1,298,776	1,256,061
Participación en el capital	$	649,388	628,031
Ingresos por arrendamiento	$	156,299	125,240
Gastos operativos		(52,396)	(47,066)
Ajuste del valor razonable		48,406	48,260
Impuestos a la utilidad		(34,599)	(31,978)
Utilidad del año	$	**117,710**	**94,456**
Participación en los resultados de asociada	$	58,855	47,228

Reconciliación de la información financiera presentada al valor en libros sobre la participación en asociada y negocio conjunto:

		Paseo Palmas	Fórum Coatzacoalcos	CIBANCO, S.A., CIB/4314	La Octava Vicenta	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$	425,166	615,814	-	3,450	1,044,430
Incremento en la inversión		2,443	-	-	-	2,443
Baja de inversión		(427,609)	-	-	-	(427,609)
Remanentes distribuidos		-	(34,917)	-	-	(34,917)
Método de participación		-	47,134	-	(1,455)	45,679
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$	-	628,031	-	1,995	630,026
Incremento en la inversión		-	-	13,613	-	13,613
Remanentes distribuidos		-	(37,498)	-	(94)	(37,592)
Método de participación		-	58,855	(11)	(1,549)	57,295
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$	-	**649,388**	**13,602**	**352**	**663,342**

(Continúa)

(14) Participación no controladora-

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como se muestra a continuación:

		2024	2023
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas) [1]	$	1,945,693	2,010,977
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A de C. V. (Arcos Bosques) [1]		1,925,577	1,900,363
Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 4377 por $983,179 al 31 de diciembre del 2024 y 2023, respectivamente neto de los costos de emisión ascienden a ($157,460) al 31 de diciembre del 2024 y 2023 y los impuestos diferidos relativos a ($47,238) al 31 de diciembre del 2024 y 2023 respectivamente.		779,021	779,021
Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 (Galerías Metepec II) (Ver notas 1(a)(iii)		458,147	-
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio con Derecho a Reversión Número 3632 (Riviera Maya)		378,307	378,307
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio Número 17075-3 (Paseo Palmas) (Ver nota 1(b)(ii)		168,955	168,955
Otras [2]		41,925	(5,891)
Total	$	**5,697,625**	**5,231,732**

(1) Con fecha 21 de agosto de 2024, las subsidiarias Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. P. I. de C. V., decretaron dividendos por $130,000 y $43,000; respectivamente de la participación no controladora, totalizando $173,000.

(2) Incluye saldos de compañías con participación no controladora que en lo individual se consideren poco significativos.

A continuación, se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo:

		Al 31 de diciembre 2024		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Activos:				
Activos circulantes	$	1,320,636	654,520	1,975,156
Activos no circulantes		7,840,390	7,484,864	15,325,254
Suma de activos netos	$	**9,161,026**	**8,139,384**	**17,300,410**

(Continúa)

		Al 31 de diciembre 2024		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Pasivos:				
Pasivos circulantes	$	558,889	664,535	1,223,424
Pasivos no circulantes		4,750,983	3,583,463	8,334,446
Suma de pasivos netos	$	**5,309,872**	**4,247,998**	**9,557,870**
Porción no controladora		1,925,577	1,945,693	3,871,270
Porción controladora		1,925,577	1,945,693	3,871,270
Suma de capital contable	$	**3,851,154**	**3,891,386**	**7,742,540**

		Al 31 de diciembre 2024		
Estado de resultados		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Ingresos:	$	681,206	689,628	1,370,834
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	$	(2,711)	294,149	291,438
Impuesto a la utilidad		(78,891)	115,995	37,104
Utilidad neta del año	$	**(81,602)**	**410,144**	**328,542**
Porción no controladora	$	(40,801)	205,072	164,271
Porción controladora		(40,801)	205,072	164,271
(Pérdida) utilidad neta del año	$	**(81,602)**	**410,144**	**328,542**

Al 31 de diciembre de 2024 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a una utilidad de $15,301.

		Al 31 de diciembre 2023		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Activos:				
Activos circulantes	$	1,468,869	591,173	2,060,042
Activos no circulantes		7,827,017	7,387,220	15,214,237
Suma de activos netos	$	**9,295,886**	**7,978,393**	**17,274,279**

(Continúa)

		Al 31 de diciembre 2023		
Estado de situación financiera		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Pasivos:				
Pasivos circulantes	$	625,337	778,954	1,404,291
Pasivos no circulantes		4,648,595	3,398,713	8,047,308
Suma de pasivos netos	$	**5,273,932**	**4,177,667**	**9,451,599**
Porción no controladora		2,010,977	1,900,363	3,911,340
Porción controladora		2,010,977	1,900,363	3,911,340
Suma de capital contable	$	**4,021,954**	**3,800,726**	**7,822,680**

		Al 31 de diciembre 2023		
Estado de resultados		**Inmobiliaria Arcos Bosques**	**Paseo Interlomas**	**Total**
Ingresos:	$	633,921	602,891	1,236,812
Utilidad antes de impuestos	$	763,184	503,726	1,266,910
Impuesto a la utilidad		(126,552)	(179,482)	(306,034)
Utilidad neta del año	$	**636,632**	**324,244**	**960,876**
Porción no controladora	$	318,316	162,122	480,438
Porción controladora		318,316	162,122	480,438
Utilidad neta del año	$	**636,632**	**324,244**	**960,876**

Al 31 de diciembre de 2023 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a una pérdida de $23,682.

		Arcos Bosques		Paseo Interlomas	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
		2024	**2023**	**2024**	**2023**
Utilidad antes de impuestos	$	(2,711)	763,184	294,149	1,266,910
Actividades de operación		320,591	(411,682)	19,744	(806,504)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		317,880	351,502	313,893	460,406
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		(840)	(115,386)	(21,945)	(28,510)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(315,126)	(244,003)	(255,621)	(387,876)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		1,914	(7,887)	36,327	44,020
Efectivo al inicio del año		81,214	89,101	45,636	1,616
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	$	**83,128**	**81,214**	**81,963**	**45,636**

La información anterior representa al monto antes de eliminaciones entre partes relacionadas.

(Continúa)

(15) Préstamos bancarios-

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como se muestra a continuación:

		2024	2023
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla Senior A-1 por $7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por $600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por $100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%., con fecha de vencimiento en el año 2034. Paga intereses cada 90 días.	$	8,637,856	8,532,760
Crédito simple por pagar a Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por $3,000,000 que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 11.81% anual con vencimiento en noviembre 2040.		2,924,301	-
Crédito hipotecario por pagar a MetLife Co. por $150 millones de dólares que devenga intereses a SOFR 1M más 3.46%, con vencimiento en 2026.		2,976,330	2,517,279
Crédito hipotecario por pagar a MetLife Co. por $115 millones de dólares que devenga intereses a tasa SORF 1M más 2.46%, con vencimientos en 2026.		2,042,548	1,753,213
Crédito simple por pagar a MetLife México, S.A. de C.V. por $1,930 millones de pesos que devenga intereses a tasa TIIE 28 días más 2.25%, con vencimientos en enero 2029.		1,944,239	-
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por $1,283,990 que devenga intereses trimestrales a TIIE 91 días más 3%, con vencimiento en junio 2036.		1,208,998	1,238,499
Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes), con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 25 de mayo de 2028.		585,381	693,788
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por $304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE 1 mes más 4%, con vencimiento en julio 2028.		221,121	249,553
Crédito Hipotecario por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por $304,150 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE 1 mes días más 4%, con vencimiento en julio 2028.		221,121	249,553
Arrendamiento financiero por pagar a Value Arrendadora, S.A. de C.V. SOFOM, ER por $269,828 que devenga intereses mensuales a TIIE 28 días más 7% con vencimiento en diciembre 2026.		222,097	-
Crédito simple por pagar a Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V., por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa de TIIE 28 días anual más 7.25%, con vencimiento en marzo 2026.		100,695	-
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S.A.P.I. de C.V. por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 18.5% anual, con vencimiento en agosto 2025.		99,902	-
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S.A.P.I. de C.V., por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en junio 2026.		99,309	-
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por $2,089,000 contratado en enero 2021, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más un margen creciente en 2021 de 2.5% hasta 3.5% y manteniendo esta última al vencimiento en diciembre 2027, prepagado en enero de 2024		-	1,836,998
Crédito simple por pagar al Banco DX3 Credit Fund, por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en enero 2024		-	48,250
Total, de préstamos bancarios y obligaciones:		**21,283,898**	**17,119,893**
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo		(1,121,849)	(782,062)
Deuda a largo plazo	$	**20,162,049**	**16,337,831**

(Continúa)

El Grupo emitió el 17 de diciembre de 2019, un instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes) por $2,310,000 de pesos (bono junior). El rendimiento de este instrumento es del 15% por los primeros 3.5 años, posterior a este se incrementa hasta llegar al 19% anual al término del plazo. El término del bono es 25 de mayo de 2028. El bono establece el pago de rendimientos preferentes en fechas determinadas, y en caso de no existir fondos para liquidar los rendimientos, estos se acumulan para un posterior pago, en caso de existir fondos suficientes, se liquidan los rendimientos de manera automática. El bono establece la opción para el Grupo de adquirir los derechos fiduciarios en determinadas fechas antes del 25 de mayo de 2028 por $2,310,000. Si llegada esa fecha, el Grupo no ejerce su opción de compra: El Grupo puede buscar a un potencial adquirente que ofrezca a los tenedores del bono, la compra de sus derechos Fiduciarios a valor de mercado; en caso de que los tenedores decidan no vender al oferente sus derechos Fiduciarios; el grupo perdería sus derechos Fiduciarios y los tenedores del bono tomarían control del Fideicomiso, y de los derechos legales sobre las propiedades y activos netos del Fideicomiso y con este acto el Grupo perdería el control del Fideicomiso, y desconsolidaría las propiedades mencionadas en la nota 2b.

Este bono fue bifurcado en su componente de pasivo y de capital como sigue:

1) El rendimiento del bono se considera pasivo financiero, debido a que los (dividendos) rendimientos son no discrecionales y se encuentran valuados a su valor presente $1,180,629, neto de gastos de emisión por $68,781.

2) La parte que se considera como patrimonio no controlador, debido a que no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo asciende a $1,455,789, gastos de emisión por $(156,292) e impuestos diferidos relativos de $(46,888). A la fecha de vencimiento del bono, el Grupo conserva una opción de compra de los derechos fideicomisarios a los tenedores del bono junior a un valor fijo definido desde inicio de la emisión $2,310,000, y en caso de no ejercer la opción de compra, el Grupo cedería el control de las propiedades (Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca) y los activos netos del patrimonio del Fideicomiso.

3) Con fecha 4 de octubre 2022, se efectuó la reestructura de las obligaciones preferentes del bono denominado junior, resultando en un pago de $650,000, con los que los tenedores del bono aceptaron la cancelación de un saldo pendiente de pago a esa fecha de $1,150,000 de un saldo total del no controlador y del pasivo financiero de $2,933,764. La Administración del Grupo efectuó diversos escenarios al saldo remanente por pagar y determinó que los flujos futuros resultantes no rebasan el umbral de 10% contra el bono original, para ser considerado como una nueva deuda, de conformidad con la NIIF-9. Como resultado, remidió la participación no controladora de obligaciones preferentes, por $307,556, con debito a las obligaciones preferentes del pasivo financiero, un reembolso del capital no controlador de $167,356 y canceló obligaciones preferentes en el pasivo financiero por $842,444, y un efecto de cancelación de obligaciones en resultados por $500,000.

4) Con fecha 4 de octubre de 2022, el Grupo concluyó la reestructura de los instrumentos de capital preferente (bono junior) que emitió en diciembre 2019 como parte del portafolio denominado “Arcade”, tal y como se indica a continuación:

Los Tenedores del bono junior aceptaron vender sus títulos por un monto de capital igual de $1,150,000 de sus obligaciones negociables originales, a un precio de compra de $650,000. En este sentido los Tenedores acordaron descuento de los intereses devengados y capitalizados por un monto total de capital equivalente a $500,000.

(Continúa)

a. Se disminuyó la tasa de interés de 15% a 12.9% y se extendió el plazo a mayo del 2028, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

b. Este importe incluye gastos capitalizados por $1,010,394. al 31 de diciembre de 2023.

Las tablas siguientes muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminados al 31 de diciembre 2024 y 2023:

		Deuda bancaria	Certificado bursátil (nota 16)	Préstamo de partes relacionadas (nota 18)	Total
Saldo inicial al 1o. de enero 2024	$	17,119,893	10,461,377	126,434	27,707,704
Préstamos obtenidos		5,488,470	-	2,791	5,491,261
Pagos de deuda		(2,494,511)	(2,946,401)	-	(5,440,912)
Pago Gicsa 16U (nota 7)		-	(4,430,058)	-	(4,430,058)
Fluctuación cambiaria		958,906	-	-	958,906
Intereses pagados		(1,989,282)	(502,743)	-	(2,492,025)
Intereses devengados		2,200,422	863,462	-	3,063,884
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	$	**21,283,898**	**3,445,637**	**129,225**	**24,858,760**
Saldo inicial al 1o. de enero 2023	$	18,569,346	9,929,080	117,084	28,615,510
Préstamos obtenidos		93,609	-	9,350	102,959
Pagos de deuda		(676,766)	(272,265)	-	(949,031)
Fluctuación cambiaria		(873,061)	-	-	(873,061)
Intereses pagados		(1,963,202)	(340,511)	-	(2,303,713)
Intereses devengados		1,969,967	1,145,073	-	3,115,040
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	$	**17,119,893**	**10,461,377**	**126,434**	**27,707,704**

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 son:

Año		**Monto**
2026	$	5,822,543
2027		981,069
2028		882,019
2029 en adelante		12,476,418
Total	$	**20,162,049**

Las garantías otorgadas hacia los créditos bancarios consisten en la aportación de las propiedades de inversión del Grupo a Fideicomisos irrevocables, de Administración, Garantía y Fuente de Pago, excepto Fórum Buenavista. Adicionalmente ceden/aportan los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamientos, cuyo propósito es pagar el servicio de la deuda (capital más intereses), los remanentes son trasferidos al Grupo para su operación. En adición el Grupo ha suscrito pagarés por el monto de los préstamos bancarios, así como de otorgar garantías prendarias sobre acciones de las subsidiarias que emitieron la deuda. Grupo GICSA y el Presidente del Consejo de Administración son avales de dichos créditos. Los montos garantizados para cada vencimiento se encuentran alojados en el efectivo restringido.

(Continúa)

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 2024 y 2023 es de $19,861,470 y $14,519,048 respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

El valor razonable de los créditos a corto plazo es similar al valor en libros a las fechas presentadas.

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes insumos (inputs), al 31 diciembre de 2024 y 2023:

- Curva SOFR (Proveedor integral de precios).
- Curva Fras TIIE (Proveedor integral de precios).
- Curva descuento IRS (Proveedor integral de precios).
- Tipo de cambio Dls./Pesos (Banco de México).

La técnica utilizada para la determinación del valor razonable es la de flujos futuros estimados descontados a valor presente.

Las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en los contratos de crédito del Grupo requieren, entre otras, las siguientes:

- Entregar cierta información financiera de forma periódica.
- Entregar aquella información que le sea solicitada por sus acreedores.
- Avisar de cualquier cambio material adverso a el Grupo.
- Mantener ciertos índices de liquidez, apalancamiento y cobertura de intereses.
- Entregar informes de avances de obra.
- No tener reducciones de capital y mantener la misma estructura accionaria.

(16) Certificados bursátiles de largo plazo-

Los saldos de los tres certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de situación financiera a su costo amortizado y se muestran a continuación:

Fecha de emisión		Valor nominal	Costo Amortizado
28 de marzo de 2019 (1)	$	2,049,688	2,019,688
20 de octubre 2017 (2)		868,815	837,597
10 de diciembre de 2015 (3)		603,226	588,352
		3,521,729	3,445,637
Menos: porción circulante de certificados bursátiles de largo plazo		14,907	12,937
	$	**3,506,822**	**3,432,700**

(Continúa)

1) El 28 de marzo de 2019 se realizó la colocación de Certificados Bursátiles con clave de pizarra “GICSA 19” en la BMV a un plazo de 3 años por un monto de $2,500 millones de pesos, los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2, con una vigencia de 3 años y una tasa TIIE 28 + 305 puntos base.

   En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 19”, aumentando el plazo por 5 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 24 de noviembre de 2027. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

   La nueva tasa de interés a pagar será de 9% anual, la cual llegara al 8% una vez que se realicen amortizaciones de principal por un monto que represente el 50% del saldo insoluto, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el período del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

   Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023. A partir del 23 de marzo de 2024 se inicia el pago de intereses.

2) El 20 de octubre de 2017, el Grupo llevó a cabo una emisión de CEBURES por $1,000,000 al amparo del programa establecido de CEBURES a largo plazo inicialmente contratado el 10 de diciembre de 2015 hasta por un monto total autorizado de $9,000,000.

   La emisión fue por un valor nominal de $1,000,000 variable a una TIIE + 2.85 con una vigencia de 5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de $100.00 y fueron emitidos diez millones de títulos.

   En Asamblea General de Tenedores de los Certificados bursátiles celebrada el 25 de marzo de 2021, se aprobó modificar la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles para quedar el día 08 de diciembre de 2023.

   En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 17”, aumentando el plazo por 6 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 8 de diciembre de 2028. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

   La nueva tasa de interés a pagar será de 9% anual, la cual llegara al 8% una vez que se realicen amortizaciones de principal por un monto que represente el 50% del saldo insoluto, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el período del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

3) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal $500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de $100.00.

(Continúa)

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “GICSA 15”, aumentando el plazo por 5 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 1o. de diciembre de 2027. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

La nueva tasa de interés a pagar será de 8% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el período del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

Como consecuencia de los acuerdos de reestructura financiera celebrados con los Tenedores de los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19, se aprobaron modificaciones relacionadas con los principales covenants, las cuales se mencionan a continuación:

a) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

i) Obligaciones de hacer

- Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión

ii) Obligaciones de no hacer

- Razón de cobertura de intereses consolidada.
- Limitaciones en el nivel de endeudamiento
- Nuevas emisiones de certificados bursátiles
- Limitaciones respecto de la deuda garantizada

b) Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:

i) En el caso de que la Grupo o sus subsidiarias enajene los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún) y la Isla Acapulco (Activos Designados), y como contraprestación reciba efectivo o equivalentes de efectivo, se deberá llevar a cabo una amortización del adeudo de los certificados bursátiles.

ii) No pagar, ni decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los certificados bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.

iii) No disminuir el capital social en más del 10%.

iv) GICSA se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, Deuda adicional, con excepción de:

- Deuda entre el Grupo y sus subsidiarias o entre éstas.
- Deuda de GICSA contratada para financiar el capital de trabajo y otras necesidades operativas de la Compañía, por un monto total que, en cualquier momento y de manera agregada, no exceda de $20 millones de dólares.

(Continúa)

- Deuda a cargo de cualquiera de las subsidiarias de GICSA (salvo aquellas propietarias de los Activos Designados) que en ningún caso esté garantizada directa o indirectamente por el Grupo.
- Obligaciones de cobertura y derivados contratados por GICSA y sus subsidiarias, siempre que sean dentro del curso ordinario de los negocios y no con fines especulativos

El Grupo ha cumplido con estos compromisos.

Los pasivos se muestran en el estado de situación Financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los CEBURES colocados en 2019 es de 11.41%, para los colocados en 2017 de 8.85% y por los colocados en 2015 por 9.48%.

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de $2,531,883 y $9,072,683, 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 2024 y 2023 es de $3,445,637 y $10,461,377, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendieron a $502,743 y $340,511, respectivamente.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2024 y 2023 ascienden a $863,462 y $1,145,073, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

4) El 7 de octubre de 2024 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles conclave de pizarra “GICSA 18U”, en la cual se aprobó la amortización anticipada de 3,250,000 títulos en circulación. El 9 de diciembre de 2024 se formalizó un crédito simple con Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por $3,000,000, con una tasa de interés fija anual del 11.81% con vencimiento el 30 de noviembre de 2040. Los recursos obtenidos fueron destinados al pago de los certificados por un monto total de $2,765,597, lo que permitió la liberación de las garantías asociadas a la emisión, que consistían en el activo en proceso de terminación del proyecto residencial Cero5Cien.

5) El 7 de octubre de 2024 se celebró la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra “GICSA 16U”, en la que se acordó que, sujeto al pago anticipado del saldo insoluto de los certificados “GICSA 18U” y a la consecuente liberación de sus garantías, la única fuente de pago de “GICSA 16U” serían las 38 unidades disponibles del proyecto Cero5Cien, así como los recursos generados por su venta.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023.

Dichos recursos serían aportados a un fideicomiso, a cambio de lo cual GICSA quedaría liberada de sus obligaciones de pago derivadas de los certificados “GICSA 16U”

(17) Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes-

Los depósitos en garantía por clientes y rentas recibidas en garantía se integran como se muestra a continuación:

		2024	2023
Depósitos en garantía por clientes (pasivos por contrato)	$	11,491	303,412
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento		687,542	732,738
Depósito de seriedad y anticipo por venta de propiedades (1)		1,260,021	1,218,500
Premios		53,652	61,365
Anticipos de clientes		80,710	76,052
Total		2,093,416	2,392,067
Menos-porción circulante de premios y rentas		(1,284,053)	(1,538,321)
Porción no circulante	$	**809,363**	**853,746**

(1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 incluye depósito de seriedad por $980,000 y $831,000, respectivamente; así como un anticipo para cesión de derechos fideicomisarios por $387,500 (ver nota 1a) al 31 de diciembre de 2023.

(18) Partes relacionadas-

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se realizaron como se muestra a continuación:

		31 de diciembre de	
		2024	2023
Ingresos:			
Familiares cercanos de los accionistas:			
Ingresos por unidades residenciales (nota 20)	$	25,770	129,460
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios:			
Diafimex, S. A. de C. V.		37,699	39,953
AJ Helados, S. A. de C. V.		7,431	7,653
Gastos:			
Familiares cercanos de los accionistas:			
Segmail, S. A. de C. V.	$	434	109

Los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

		2024	2023
Por cobrar:			
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V. (2)	$	298,187	284,456
León Kamhagi Cababie		161,232	145,775
Ejecutivos y personal clave		145,969	104,969
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.		55,726	55,726
Azkig Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.		40,594	53,003
Accionistas		16,594	27,313
Otros		1,910	13,020
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. (1)		-	122,811
	$	**720,212**	**807,073**
Por pagar:			
E Group Holding S.A de C. V.	$	128,901	126,299
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. (1)		189	-
Accionistas		68	68
Otros		67	67
	$	**129,225**	**126,434**

Prestación de servicios administrativos

(1) Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. y Paseo Inter, S.A.P.I. de C.V.
(2) Préstamo de cuenta corriente.

Compensación del personal clave

El personal clave incluye a los directores, miembros del Consejo de Administración y Comités. El Grupo otorgó al personal clave, la siguiente compensación:

		31 de diciembre de	
		2024	2023
Beneficios a los empleados a corto plazo	$	83,414	94,763

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.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se otorgaron anticipos al personal clave por $41,000 y $104,969, respectivamente. Dichos anticipos corresponden a una compensación variable hasta del equivalente al 5% del EBITDA consolidado del año fiscal inmediato anterior, con base en la evaluación del desempeño individual de cada ejecutivo y sujetos a la aprobación del Presidente del Consejo, acorde con los resultados obtenidos en cada ejercicio.

(Continúa)

(19) Administración de riesgos y valores razonables-

Gestión de riesgo financiero. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito;
- Riesgo de liquidez; y

La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potencialmente adversos en el desempeño financiero.

Marco de gestión de riesgos:

La Administración de riesgos financieros del Grupo está a cargo del Área de Financiamiento, en conjunto con el Comité Ejecutivo, quienes actúan de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El área de financiamiento sigue lineamientos generales relativos a la administración de riesgos financieros, así como procedimientos sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados, y la inversión de excedentes de efectivo. El área de financiamiento realiza revisiones semanales sobre las necesidades generales de efectivo, exposición a riesgos cambiarios, tasas de interés, riesgo crediticio y necesidades de uso de ciertas coberturas.

Riesgo Financiero

En el curso normal del negocio, Grupo GICSA entra en acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de capitales o de deuda y evitar que Grupo GICSA obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para Grupo GICSA.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de Grupo GICSA también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que Grupo GICSA obtenga préstamos basados en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que Grupo GICSA proporcione una garantía colateral al pago de sus préstamos.

Análisis de sensibilidad en propiedades de inversión

Una variación de +/- 0.25 puntos base (1%) en las tasas de capitalización incrementaría o disminuiría el valor de las propiedades de inversión de la manera que se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

% Variación	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% de incremento	$ 1,852,285	3.66%
0.25% de disminución	$ 4,989,379	9.85%

- **Riesgo de mercado - Revelaciones cualitativas y cuantitativas**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en los tipos de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

El Grupo usa derivados para administrar los riesgos de mercado. Todas estas transacciones se valorizan según las guías establecidas por el Área de Financiamiento.

Clasificación de derivados

Los derivados sólo se utilizan con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como 'mantenidos para negociar' para fines contables y se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al final del período de reporte.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no mantenía operaciones con instrumentos financieros derivados.

Visión general

El Grupo tiene 2 contratos de deuda denominados en tasa SOFR por los cuales se están definiendo que tasa ocuparan y que los contratos establecen la utilización de tasas similares, lo cual a la fecha no se ha sido acordado en definitiva con los bancos.

Riesgo cambiario

El Grupo está expuesto a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición principalmente con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de los financiamientos contratados en dicha moneda. El Grupo tiene establecidos procedimientos para administrar el riesgo por tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

Para hacer frente a la exposición por tipo de cambio el Grupo se asegura que los financiamientos contratados en dólares estadounidenses estén cubiertos con flujos de efectivo generados en la misma moneda asociándolos a proyectos que garanticen la entrada de flujos en dólares.

Para el caso de proyectos donde los flujos serán recibidos en pesos mexicanos, los financiamientos son contratados en esta moneda

Por lo anterior, el Grupo cuenta con una cobertura natural frente al riesgo de tipo de cambio, el cual se deriva principalmente por sus financiamientos en dólares cuyos flujos están cubiertos por las rentas fijadas en la misma moneda, los contratos de arrendamiento cubren sustancialmente el período de duración de los financiamientos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no tenía contratos de opciones y forwards de moneda extranjera para los próximos 12 meses.

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que Grupo GICSA realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, la moneda funcional de Grupo GICSA, que es el peso mexicano. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de Grupo GICSA, incluyendo 17.95% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 32.55% de su deuda a largo plazo, están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de Grupo GICSA considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

La exposición del Grupo al riesgo cambiario al cierre del período fue la siguiente:

		Miles de **dólares**	
		2024	**2023**
Activos	$	32,190	28,217
Pasivos		(341,773)	(347,083)
Posición neta corta	$	**(309,583)**	**(318,866)**

		Miles de **pesos**	
		2024	**2023**
Activos	$	652,437	476,684
Pasivos		(6,927,157)	(5,863,447)
Posición neta corta	$	**(6,274,720)**	**(5,386,763)**

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.

		2024	**2023**
Dólar tipo de cambio aumento 7%	$	438,952	377,074
Dólar tipo de cambio disminución 7%		(438,952)	(377,074)

(Continúa)

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 2024 y 2023 y a la fecha de emisión son los que se muestra a continuación

Tipo de cambio		2024	2023	Fecha de emisión
Dólares estadounidenses	$	20.2683	16.8935	19.5825

Riesgo de tasa de interés - Riesgo del valor razonable y del flujo de efectivo asociado con la tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge de sus préstamos a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo y en su mayoría, los créditos están contratados con tasas variables, lo cual ha sido una estrategia del Grupo, ya que, de acuerdo con el análisis realizado por el área encargada de financiamiento, se ha considerado que el mercado actual ofrece tasas competitivas. Dicha área es la encargada de negociar montos, tasas y plazos competitivos con las instituciones financieras. Como procedimiento del área, se ofrece el proyecto a varias instituciones financieras (por lo general tres), y después de analizar las propuestas se toma la mejor opción para el Grupo. Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir el Grupo, actualmente esta se encuentra a razón de 54% variable y 46% fija.

Análisis de sensibilidad al riesgo de tasa de interés de tasa variable

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente $547,583 al 31 de diciembre de 2024 ($55,456 al 31 de diciembre de 2023).

Si las tasas de interés en dólares SOFR (Secured Overnight Financing Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada en dólares de aproximadamente $51,371 al 31 de diciembre de 2024 ($43,572 al 31 de diciembre de 2023).

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	
	2024	2023
	$	
Tasas de interés - aumento en 3%	1,087,526	863,041
Tasas de interés - disminución en 3%	(1,087,526)	(863,041)

(Continúa)

— Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión del Grupo. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones de deuda al costo amortizado, a valor razonable con cambios en resultados (VR-resultados), instrumentos financieros derivados favorables y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como también créditos a clientes, incluyendo cuentas por cobrar pendientes. Las cuentas por cobrar con partes relacionadas y con el sector corporativo de los clientes se consideran de bajo riesgo de crédito, ya que, en el pasado, no se ha tenido problemas de incobrabilidad con las mismas, la probabilidad de incumplimiento se considera baja y se consideran entidades altamente solventes. La política de cancelaciones de cuentas por cobrar para el Grupo aplica a los 180 días de vencimiento para el caso de clientes no corporativos.

Administración de riesgos de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo. El área de financiamiento evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su situación Financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen límites de crédito individuales con base en las calificaciones internas o externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo de Administración. El cumplimiento de los límites de crédito por parte de los clientes se monitorea regularmente por los jefes administrativos. El Grupo ha adoptado una política de tratar de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la perdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Deudores comerciales - Evaluación de pérdidas crediticias esperadas

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria.

Hasta el 31 de diciembre de 2023, el Grupo gestionó el riesgo crediticio dividiendo a los clientes en dos segmentos: corporativos y no corporativos. Los clientes del sector de oficinas incluyen importantes empresas nacionales e internacionales, mientras que el sector comercial está compuesto por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras y cadenas de entretenimiento, todas con estabilidad en el mercado. El 16% de los clientes en 2023 eran no corporativos. Esta segmentación permitía evaluar la calidad crediticia de las cuentas por cobrar y revisar los montos recuperables de aquellos considerados de dudoso cobro.

A partir del 1 de enero de 2024, la Administración del Grupo implementó una nueva metodología para la estimación del riesgo crediticio. Esta metodología incluye una segmentación de clientes en personas físicas (PF) y morales (PM), así como una clasificación según los niveles de atraso en los pagos. Esta estructura se utiliza para determinar el deterioro crediticio y reflejar el costo financiero asociado al perfil de cada cliente, lo que contribuye a mantener un perfil más saludable de los activos en la cartera.

(Continúa)

Para evaluar el deterioro de los activos financieros, según el modelo de pérdida crediticia esperada, GICSA utilizó información sobre el comportamiento de sus clientes durante los últimos cinco años, desde diciembre de 2019 hasta diciembre de 2024.

Asimismo, se adoptó una definición de pérdida crediticia basada en los montos no recuperados, considerando el plazo de recuperación esperado. Para esta metodología, y en línea con el enfoque simplificado, se establece una ventana de observación de 12 meses para el Ratio de Pérdida, y una ventana de 5 años para la tasa de recuperación.

Entre las técnicas empleadas para estimar el deterioro se incluyen métodos estadísticos para la estimación de parámetros, así como técnicas de interpolación y suavizamiento exponencial.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a $764,208 y $732,738, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, y se registran en la línea “Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes”. En caso de existir un impago por alguno de los clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

Deterioro de activos financieros

El Grupo cuenta solamente con un tipo de activo financiero sujeto al nuevo modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9, que son las cuentas por cobrar. El efectivo y equivalentes de efectivo está sujeto a riesgos de crédito bajos, dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo.

Cuentas por cobrar.

Para la estimación de pérdidas crediticias esperadas (PCE) utilizamos un modelo de tres componentes de riesgo, el Ratio de Pérdida (RP), la Tasa de Recuperación (TR) y Exposición a la Pérdida (EAP). Estos componentes se han estimado a partir de modelos estadísticos desarrollados internamente combinados con datos históricos, actuales y futuros del cliente.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo adoptaba el enfoque simplificado, aplicando una provisión de pérdidas esperadas a lo largo de la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas se agruparon según las características de riesgo de crédito compartidas y los días de vencimiento.

Las tasas de pérdida esperada se basaban en los perfiles de pago de las ventas en los 48 meses previos al 31 de diciembre de 2023, así como en las pérdidas crediticias históricas observadas durante ese período. Estas tasas se ajustaron para incorporar la información actual y prospectiva sobre factores macroeconómicos que influyen en la capacidad de los clientes para saldar sus cuentas.

(Continúa)

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

* Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la nota 3 (k)i, de la cual el Grupo ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.

2023		Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
Corporativo*						
Tasa de pérdida esperada		1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	$	59,625	50,304	41,527	676,540	827,996
Provisión de pérdida corporativo		596	1,006	4,153	202,962	208,717
No Corporativo						
Tasa de pérdida esperada		10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	$	15,888	8,663	6,608	117,161	148,320
Provisión por pérdida no corporativo		1,589	2,166	3,304	93,728	100,787
Total provisión por pérdida	$	2,185	3,172	7,457	296,690	309,504

** Las cuentas por cobrar que no se incluyen dentro de la tabla de análisis de deterioro, corresponden a operaciones cuyo riesgo de incobrabilidad es bajo, es decir, son de riesgo de crédito bajo ya que a la fecha de autorización de los estados financieros se ha recuperado gran parte de las mismas y la determinación de su deterioro por los períodos presentados se consideró poco significativa para efectos de incluirse en la estimación total.

Las cuentas por cobrar se daban de baja cuando no se consideraba razonable su recuperación. Entre los indicadores de falta de expectativa razonable de recuperación se incluyen, entre otros, la ausencia de un plan de pago por parte del deudor y la imposibilidad de realizar pagos contractuales durante un período superior a 180 días vencidos. Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se abonan a la misma línea.

En 2023, para evaluar la estimación de la Pérdida Crediticia Estimada (PCE) de las cuentas por cobrar, el Grupo GICSA:

a) determinó la probabilidad de incumplimiento,
b) calculó la severidad de la pérdida ("SP"), y consideró ambos factores en la cuenta por cobrar.

(Continúa)

El Grupo determinó el porcentaje de deterioro de cuentas por cobrar basándose en el comportamiento histórico de sus clientes, diferenciados en Corporativos y no Corporativos. Los clientes Corporativos, con un menor riesgo crediticio por su capacidad de pago, tenían un porcentaje de deterioro que va del 1% al 30%, comenzando al día siguiente de la generación de su cuenta. Por otro lado, los clientes no Corporativos, principalmente locales, presentaban un riesgo crediticio elevado, con un porcentaje de reserva que varía entre el 10% y el 80%. Estos porcentajes fueron determinados considerando los factores mencionados previamente. Las cuentas por cobrar con partes relacionadas se consideran de bajo riesgo crediticio.

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 2024 y 2023, todos los contratos de arrendamiento de Grupo GICSA tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento “triple A”, lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación del 88% y 87% respectivamente.

— Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Administración del Grupo ha establecido políticas, procedimientos y límites de autoridad que rigen la función de Tesorería. La Tesorería prepara semanalmente un flujo de efectivo con el fin de mantener disponible el nivel de efectivo necesario y planificar la inversión de los excedentes. La Tesorería del Grupo tiene la responsabilidad de asegurar la liquidez y de administrar el capital de trabajo con el fin de garantizar los pagos a proveedores y pagos de financiamientos. La mayoría de las inversiones se efectúan en pesos y una mínima parte en dólares estadounidenses.

El Grupo financia sus operaciones a través de la combinación de: 1) la reinversión de una parte significativa de sus utilidades, y 2) la contratación de financiamientos externos. El Grupo no tiene bonos cotizados con calificación crediticia.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo mantiene depósitos a la vista de $324,397 y $286,905, 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 8) 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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo tuvo acceso a una línea de crédito no utilizada al final del período de reporte por un importe de $94,060.

Vencimientos de pasivos financieros

Los cuadros que se muestran a continuación analizan los pasivos financieros en Grupos de vencimiento en función desus vencimientos contractuales para:

a) Todos los pasivos financieros no derivados, e Instrumentos financieros derivados netos y brutos liquidados para los cuales los vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión de la generación de los flujos de efectivo.

Los importes presentados en el cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados. Los saldos vencidos dentro de 12 meses igualan sus saldos contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2024

Vencimientos Contractuales de pasivos financieros		Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
Proveedores	$	542,293	-	-	-	-	542,293	542,293
Préstamos bancarios		1,654,467	1,645,966	7,899,071	10,267,264	13,982,561	35,449,329	21,283,898
Certificados bursátiles		93,705	128,018	269,081	3,740,279	-	4,231,083	3,445,637
Pasivos por arrendamientos		-	74,034	75,447	76,900	2,072,060	2,298,441	871,985
Partes relacionadas		-	161,225	-	-	-	161,225	129,225
Total	$	**2,290,465**	**2,009,243**	**8,243,599**	**14,084,443**	**16,054,621**	**42,682,371**	**26,273,038**

Al 31 de diciembre de 2023

Vencimientos Contractuales de pasivos financieros		Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
Proveedores	$	490,545	-	-	-	-	490,545	490,545
Préstamos bancarios		1,267,184	1,255,511	4,298,753	11,588,224	10,035,479	28,445,151	17,119,893
Certificados bursátiles		440,175	503,756	2,269,498	4,302,117	10,134,840	17,650,386	10,461,377
Pasivos por arrendamientos		-	80,511	80,511	165,301	2,316,423	2,642,746	950,659
Partes relacionadas		-	126,434	-	-	-	126,434	126,434
Total	$	**2,197,904**	**1,966,212**	**6,648,762**	**16,055,642**	**22,486,742**	**49,355,262**	**29,148,908**

(Continúa)

Administración de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha y generar dividendos a sus accionistas, beneficios a otros Grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez, además de reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda. Las decisiones sobre el uso del capital del Grupo son tomadas por el Consejo de Administracióna 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 2024 y 2023, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

Como resultado del análisis de eficiencia de sus fuentes de financiamiento y la mejora continua en la administración del capital de trabajo, a pesar del incremento en la deuda derivada de las adquisiciones realizadas en los últimos años, el Grupo ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Grupo, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Grupo puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, los directores consideran que existe una expectativa razonable de que el Grupo generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, el Grupo preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

Al igual que otras entidades de la industria, el Grupo monitorea su estructura de capital con base en la siguiente razón financiera de apalancamiento:

Deuda total dividida por “activo total” como se muestra en el estado de situación financiera.

Durante 2024 y 2023, conforme a los objetivos establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50%. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

		2024	2023
Deuda total	$	24,729,535	27,581,270
Total de activos		76,912,507	77,845,040
Razón financiera de apalancamiento		32.15%	35.43%

(Continúa)

Mediciones reconocidas a valor razonable

Los juicios y estimaciones que se hicieron al determinar los valores razonables de los instrumentos financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros. Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, el Grupo clasificó sus activos y pasivos financieros en los tres niveles indicados por las normas contables.

Nivel 1: El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos (como derivados negociados públicamente e instrumentos de capital) se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del período de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de compra actual. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

Nivel 2: El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas de la entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Nivel 3: Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Este es el caso de los instrumentos de capital no cotizados.

(20) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2024, el capital contable del Grupo se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

Número de acciones	Descripción		Importe
1,650,000	Capital fijo I Clase B	$	685,105
(116,807)	Capital Suscrito no exhibido		(48,500)
1,533,193		$	**636,605**

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2015, se aprobó la propuesta de recursos disponibles para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), en términos de lo previsto en el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores.

Este fondo de recompra de acciones propias entró en operación durante febrero de 2016, bajo las siguientes consignas:

— Promover niveles de bursatilidad adecuados que permitan la negociación activa y dinámica de los títulos del Grupo listados en la Bolsa Mexicana de Valores.

- Fomentar la estabilidad de las acciones representativas del capital del Grupo ante entornos de alta volatilidad.

- Evitar ataques especulativos y en particular para el Grupo no alentar o participar de forma alguna en la especulación sobre el precio de los títulos del Grupo.

- Utilizar los recursos asignados y autorizados bajo el mejor interés del Grupo evitando al máximo las pérdidas por operación del fondo.

Cualquier ganancia o pérdida generada por las operaciones de compra y venta de acciones propias es reconocida dentro del capital contable, asimismo las acciones que la entidad posee dentro de dicho fondo son consideradas como acciones en tesorería y se presentan disminuyendo el total del capital social. dichas acciones se encuentran medidas al valor en el que fueron readquiridas.

	Número de acciones	Importe recompra de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023	(33,068)	(282,452)

Consideraciones generales sobre el capital contable.

a. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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.

c. En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha reconocido una utilidad neta de $974,997. Sin embargo, el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes de $377,125.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Cuenta de capital de aportación	$ 16,237,352	15,581,377
Cuenta de utilidad fiscal neta	1,802,557	1,313,740

Las principales subsidiarias que han generado dichos saldos son: Cabi Culiacán S. A. de C. V., Corpokig S.A.P.I. de C.V. y Operadora Perinorte, S. A. de C. V.

(Continúa)

(21) 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:

		2024					
Momento del reconocimiento de ingresos:		**Arrendamiento y premios**	**Ingreso por mantenimiento y publicidad**	**Servicios de inmuebles propios**	**Servicios Inmobiliarios**	**Ejecución de obra a terceros**	**Venta de unidades residenciales**
En un punto en el tiempo	$	-	-	-	-	-	579,694
A través del tiempo		3,657,241	656,579	530,400	11,455	71,855	-
	$	**3,657,241**	**656,579**	**530,400**	**11,455**	**71,855**	**579,694**

		2023					
En un punto en el tiempo	$	-	-	-	-	-	370,536
A través del tiempo		3,341,050	615,458	459,829	15,286	4,965	203,882
	$	**3,341,050**	**615,458**	**459,829**	**15,286**	**4,965**	**574,418**

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por el Grupo son por períodos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente, dichos contratos están basados en un pago mínimo contingente basado en un porcentaje bruto de los ingresos de los arrendatarios.

Las rentas mínimas futuras por cobrar, bajo acuerdos de arrendamiento operativo no cancelables, son:

		2024	**2023**
Menor de 1 año	$	2,174,832	3,314,391
Mayor de 1 año y menos de 3		3,723,316	4,362,060
Mayor de 3 y menos de 5 años		2,583,227	3,041,025

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 88% y 87% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 70% y 72%, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2024 y 2023, cuenta con una ocupación promedio por año del 91% y 87%, respectivamente.

(Continúa)

(b) Saldos de contrato

La tabla, que se muestra a continuación, presenta información sobre cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato con clientes:

	nota		2024	2023
Cuentas por cobrar a clientes	9	$	1,216,408	962,255

(c) Ingresos por ventas de unidades inmobiliarias

El desarrollo inmobiliario estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 106 unidades residenciales.

Los contratos por unidades residenciales pueden ser firmados antes de que se inicien los trabajos de construcción e incluyen las siguientes cláusulas contractuales:

- la imposibilidad de redirigir la unidad residencial a otro cliente.
- el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance del trabajo ejecutado en caso de cancelación.
- El cobro de anticipos de manera periódica que cubran el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.
- en caso de cancelación anticipada del contrato por parte del cliente, la existencia del derecho de cobro por la ejecución del trabajo a la fecha de cancelación en proporción al precio de venta pactado que incluye los costos incurridos a la fecha de cancelación más un porcentaje de utilidad razonable.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos y costos se reconocieron como sigue:

		2024	2023
Costos de unidades residenciales	$	538,725	634,230
Utilidad (pérdida) estimada		40,969	(59,812)
Ingresos reconocidos		579,694	574,418
Anticipos de unidades residenciales		(579,694)	(574,418)
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.

		2024	2023
Pasivo por contrato (Nota 16)	$	11,491	299,001

(Continúa)

(22) Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza-

Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

		2024	2023
Costos de desarrollo inmobiliario	$	76,737	4,819
Costo de venta de inmuebles		538,725	634,230
Total costos	$	**615,462**	**639,049**
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	$	3,311	6,011
Total gastos por operación de inmuebles	$	**3,311**	**6,011**
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	$	538,382	480,792
Electricidad		216,574	194,912
Predial		131,306	116,478
Mantenimiento		117,478	107,833
Seguros		74,793	70,092
Seguridad		63,743	52,041
Limpieza		50,525	46,580
Agua		31,642	30,011
Publicidad		17,925	17,836
Total gastos por operación de inmuebles propios	$	**1,242,368**	**1,116,575**
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	$	269,864	261,715
Seguridad		376	346
Limpieza		211	201
Mantenimiento		365	191
Total gastos por servicios de administración	$	**270,816**	**262,453**
Depreciaciones	$	74,147	71,310
Amortizaciones		53,701	30,694
Total depreciaciones y amortizaciones	$	**127,848**	**102,004**
Total pérdidas crediticias esperadas y cancelación de cuentas por cobrar	$	**32,177**	**63,883**
Otros gastos	$	450,607	135,465
Pérdida por venta de propiedades de inversión		-	-
Total otros gastos	$	**450,607**	**135,465**
Total de gastos	$	2,127,127	1,686,391
Total de costos y gastos	$	**2,742,589**	**2,325,440**

(Continúa)

(23) Arrendamientos-

A) Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo tiene contratos de arrendamiento de 2 terrenos al 31 de diciembre de 2024. Estos contratos tienen diferentes períodos de vencimiento: desde 33 a 40 años.

Los períodos de arrendamiento son en promedio de 40 años, con opciones de renovar el arrendamiento después de esa fecha, los pagos por arrendamiento incrementan anualmente de acuerdo con los lineamientos de cada contrato en específico.

El grupo también arrienda equipo de IT y oficinas con plazos de contratos entre 1 y 3 años. Estos arrendamientos corresponden a arrendamientos de corto plazo y/o arrendamientos de partidas de bajo valor.

El grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso ni pasivos por arrendamiento en relación con estos arrendamientos de bajo valor.

i. Activos por derecho de uso.

		Terrenos
Saldo al 1o. de enero de 2023	$	661,555
Cargo por depreciación del año		(19,213)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		642,342
Cargo por depreciación del año		(19,214)
Terminación anticipada de contrato		(123,569)
Saldo al 31 de diciembre 2024	$	**499,559**

ii. Importes reconocidos en resultados

		2024	**2023**
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	$	75,119	84,135
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo y bajo valor		(4,437)	(6,632)

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

Terrenos		**2024**	**2023**
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	$	51,318	79,725

iv. Opciones de ampliación

Los contratos de arrendamiento contienen opciones de ampliación ejercibles por el Grupo hasta un año antes del término del período no cancelable del contrato. Cuando es practicable, el grupo busca incluir opciones de ampliación en los arrendamientos nuevos a fin de proporcionar flexibilidad operacional. Las opciones de ampliación mantenidas son ejercibles solo por el Grupo y no por los arrendadores. El Grupo evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza las opciones de ampliación. El grupo revalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de ampliación si existe un suceso significativo en las circunstancias dentro de su control.

(Continúa)

B) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda sus propiedades de inversión, que corresponden a centros comerciales, oficinas y mixtos. Todos los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendador.

C) Acreedores por contrato de arrendamiento

Saldo inicial al 1o. de enero de 2024	$	950,659
Pagos de deuda		(51,318)
Fluctuación cambiaria		14,224
Intereses devengados		75,119
Traspaso a Fideicomiso 4246		(116,699)
Saldo final al 31 de diciembre de 2024		871,985
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(74,034)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	$	**797,951**
Saldo inicial al 1o. de enero de 2023	$	984,067
Pagos de deuda		(79,725)
Fluctuación cambiaria		(37,818)
Intereses devengados		84,135
Saldo final al 31 de diciembre de 2023		950,659
Porción circulante de las obligaciones de arrendamiento a corto plazo		(80,511)
Acreedores por contrato de arrendamiento a largo plazo	$	**870,148**

D) Vencimientos de las obligaciones de arrendamiento sin descontar a valor presente

Año		**Monto**
2025	$	74,034
2026		75,447
2027		76,900
2028		78,393
2029 en adelante		1,993,667
Total	$	**2,298,441**

(Continúa)

(24) Ingresos y (costos) financieros-

		2024	2023
Ingresos financieros:			
Ingresos por interés de depósitos bancarios	$	112,206	143,837
Utilidad en cambios		-	854,449
Ingresos financieros		112,206	998,286
Gastos financieros:			
Gastos por intereses por préstamos bancarios (1)(2)		(3,139,003)	(2,911,696)
Pérdida en cambios		(1,046,376)	-
Efecto de valuación de instrumentos		-	(4,165)
Gastos financieros		(4,185,379)	(2,915,861)
Gastos financieros netos	$	**(4,073,173)**	**(1,917,575)**

(1) Al 31 de diciembre del 2023 se capitalizaron intereses por $141,657 en propiedades de inversión.

(2) La tasa de capitalización de los préstamos generales al 31 de diciembre 2023, proveniente de préstamos identificables de la propiedad Outlet Rivera Maya (ORM), corresponde al 100% del préstamo con Banco Nacional del Comercio Exterior y por préstamos generales fue de 8.43%.

(25) Impuesto a la utilidad-

Impuesto a la utilidad:

El gasto por impuesto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como se muestra a continuación:

		2024	2023
ISR Sobre la base fiscal	$	64,689	162,717
ISR Diferido		291,821	961,644
	$	**356,510**	**1,124,361**

(Continúa)

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:

		2024	2023
Gasto "esperado"	$	506,451	966,733
(Reducción) incremento resultante de:			
Efecto fiscal de la inflación, neto		(148,596)	93,642
Gastos no deducibles		15,844	77,690
Método de participación de asociadas y subsidiarias y otros		(17,189)	(13,704)
Gasto por impuestos a la utilidad	$	**356,510**	**1,124,361**

Movimientos de las diferencias temporales durante el año que originan porciones significativas de los activos y pasivos por impuestos diferidos son los que se muestra en la hoja siguiente.

		2024	Reconocimiento en resultados	2023
Activos diferidos:				
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	$	224,960	(166,573)	391,533
Derechos de uso de arrendamiento, neto		41,812	11,631	30,181
Inmuebles maquinaria y equipo		-	(27,757)	27,757
Pérdidas fiscales por amortizar e intereses no deducibles		2,589,138	487,579	2,101,559
Activos diferidos		2,855,910	304,880	2,551,030
Pasivos diferidos:				
Propiedades de inversión		(10,917,060)	(231,944)	(10,685,116)
Inmuebles maquinaria y equipo		(343,279)	(343,279)	-
Pagos anticipados		(223,419)	(21,478)	(201,941)
Pasivo diferido		(11,483,758)	(596,701)	(10,887,057)
Pasivos diferidos, netos	$	**(8,627,848)**	**(291,821)**	**(8,336,027)**

		2023	Reconocimiento en resultados	2022
Activos diferidos:				
Estimación de cobro dudoso, anticipos y provisiones	$	391,533	148,174	243,359
Derechos de uso de arrendamiento, neto		30,182	2,305	27,877
Inmuebles maquinaria y equipo		27,757	5,016	22,741
Pérdidas fiscales por amortizar e intereses no deducibles		2,101,559	(227,411)	2,328,970
Activos diferidos		2,551,031	(71,916)	2,622,947
Pasivos diferidos:				
Propiedades de inversión		(10,685,116)	(1,087,770)	(9,597,346)
Pagos anticipados		(201,941)	198,042	(399,983)
Pasivo diferido		(10,887,057)	(889,728)	(9,997,329)
Pasivos diferidos, netos	$	**(8,336,026)**	**(961,644)**	**(7,374,382)**

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de $10,878,347 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2015	$ 1,194	2025
2016	34,657	2026
2017	136,710	2027
2018	1,016,208	2028
2019	3,257,700	2029
2020	842,975	2030
2021	813,926	2031
2022	688,332	2032
2023	1,554,584	2033
2024	2,532,061	2034
Total	$ **10,878,347**	

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene intereses no deducibles consolidadas acumuladas por un importe de $2,448,612 cuyo derecho a ser amortizadas caduca en 10 años.

En la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, el Grupo considera ya sea que una parte, o la totalidad de los activos por impuestos diferidos, no se realicen. La realización de los activos diferidos depende de la generación futura de utilidades gravadas durante aquellos períodos en los cuales las diferencias temporales se convierten en deducibles.

El Grupo considera que la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos y los ingresos futuros proyectados serán gravables al realizar esta evaluación. Se considera una reserva para activos diferidos proveniente de pérdidas fiscales por $4,696,500 al 31 de diciembre de 2024.

a) El ISR por pagar a largo plazo proviene de la aportación de propiedades de inversión a Fibra Uno. La materialización de este impuesto se da cuando las propiedades son vendidas a un tercero o cuando se enajenan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Pasivos fiscales inciertos

b) El Grupo no ha reconocido un pasivo por impuestos diferidos relativo a las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, reconocidas por el método de participación, en años anteriores, ya que actualmente no espera que esas utilidades no distribuidas se reviertan y sean gravables en el futuro cercano. Este pasivo diferido se reconocerá cuando el Grupo estime que recibirá dichas utilidades no distribuidas y sean gravables.

El Grupo considera que sus provisiones para pasivos fiscales son adecuadas para todos los años fiscales abiertos con base en su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de las leyes fiscales y la experiencia previa.

(Continúa)

(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	
		2024	**2023**
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	$	795,425	1,641,325
Promedio ponderado de acciones en circulación		1,500,123	1,500,123
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)		530	1,094

(27) Contingencias y compromisos-

Contingencias:

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo tiene diversos juicios civiles, y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

b) Al 31 de diciembre de 2023, se mantenía un juicio identificado con el expediente 1209/2019, en el Juzgado Quincuagésimo Primero de lo Civil en la Ciudad de México. Este proceso fue resuelto en primera instancia a favor del Grupo. No obstante, en segunda instancia, la Sexta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, bajo el número de toca 76/2022, emitió una resolución no favorable.

   Posteriormente, se promovió un juicio de amparo en contra de dicha sentencia. El asunto fue radicado en el Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito con el número D.C. 3 6/2022, obteniéndose una resolución favorable para la Compañía, que dejó sin efectos la sentencia de segunda instancia.

   Durante el año 2024, GICSA obtuvo un nuevo resultado favorable mediante un Recurso de Revisión presentado ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), bajo los números 7032/20203 y su relacionado 7029/20203.

c) Con fecha 6 de septiembre de 2019, mediante oficio número 500-71-2019-59164 de fecha 2 de septiembre de 2019, expedido por la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal del Distrito Federal “1” con sede en la Ciudad de México, se dio inicio a una visita domiciliaria con objeto de verificar el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Subsidiaria Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado y como retenedor en materia de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado por lo que hace al ejercicio fiscal de 2017.

(Continúa)

Con fecha 11 de noviembre de 2022 se notificó a la compañía el oficio número 500-71-06-02-03-2022-64608 de fecha 4 de noviembre de 2022 la determinación de un crédito fiscal a la subsidiaria por $480,175, por concepto de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado, actualización, recargos y multas, así como un reparto adicional de utilidades en cantidad de $40,261, por el período comprendido del 1o. de enero al 31 de diciembre de 2017.

La subsidiaria Desarrollos Chac Mool, S. A. de C. V. interpuso recurso de revocación en contra de la resolución contenida en dicho oficio, mismo que a la fecha de presentación de los estados financieros se encuentra pendiente de resolución por parte de la autoridad competente, el proceso legal mencionado no requiere garantizar el interés fiscal reclamado, hasta en tanto dicho medio de defensa sea resuelto, en definitiva.

La Administración de la Compañía estima que existen diferentes procesos legales de defensa en caso de que la revocación mencionada sea desfavorable como lo son 1) La interposición de un juicio contencioso administrativo de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, lo que llevaría a garantizar el interés fiscal de lo reclamado mediante alguna de las modalidades que contempla el artículo 141 del Código Fiscal de la Federación; y 2) Interponer una demanda de amparo directo ante los Tribunales Colegiados de Circuito. La Administración de la Compañía estima como remoto e indeterminable el monto que deberá de cubrir en caso de que la resolución al recurso mencionado le fuera parcial o totalmente desfavorable, por lo que la Compañía considera que no es necesario efectuar provisión, a la fecha de presentación de estados financieros. Y continuará evaluando en cada etapa en caso de que las resoluciones le resulten desfavorables, los montos máximos que considere deberían de cubrir.

d) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

e) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

(28) Eventos subsecuentes-

I. Con fecha 6 de febrero de 2025, la subsidiaria Explanada Culiacán, S.A.P.I. de C.V. reestructuró el vencimiento del saldo pendiente de pago de sus préstamos con Banco BanCoppel, S. A., Institución de Banca Múltiple, y con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un monto de $217,465 con cada institución.

Inicialmente, dichos préstamos vencían en julio de 2028; no obstante, tras la renegociación, la fecha de vencimiento se extendió hasta el 10 de julio de 2029.

II. Como resultado de los acuerdos aprobados en las Asambleas Generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra “GICSA 15” y “GICSA 17”, celebradas el 23 de marzo de 2022, en las que se acordó la suspensión del pago de intereses, a partir del 24 de marzo de 2025 se suspende la capitalización de intereses. En adelante, todos los intereses devengados serán pagados en efectivo.

Ciudad de México, a 29 de abril de 2025.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS POR EL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 2024.

Cabe destacar que los miembros del Comité que desempeñaron sus funciones durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024 fueron designados y/o ratificados mediante resolución de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de abril de 2024. 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 2024. 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 2024, 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 2024, 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 2024, 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 2024 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 autoría integrada correspondiente al ejercicio social 2024, 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 2024, 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.