

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	9
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	11
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	13
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	14
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	16
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	21
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	24
[700002] Datos informativos del estado de resultados	25
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	26
[800001] Anexo - Desglose de créditos	27
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	29
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	30
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	31
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	35
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	39
[800500] Notas - Lista de notas.....	40
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	41
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	42

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Desde el inicio de la pandemia Covid-19, México y el mundo han intentado mitigar los efectos ocasionados por esta, sin embargo, esta crisis sigue sin ser lineal. En el mes de diciembre de 2020, de nueva cuenta, la mayoría de los estados en los que tenemos presencia regresaron a rojo en el semáforo epidemiológico, lo que conllevó al cierre de negocios no esenciales, estas medidas fueron resarcidas en la segunda semana de febrero, sin embargo, tuvo nuevamente afectaciones en nuestros ingresos y recaudación de flujo de efectivo.

Las continuas suspensiones de negocios no esenciales, nos ha llevado a mantener constantes negociaciones con nuestros inquilinos y socios comerciales en aras de mantener nuestras tasas de ocupación y renovación en niveles estables y a largo plazo.

En línea con nuestra política para preservar la liquidez, en el mes de marzo se concretó exitosamente la reestructura de la emisión de Certificados Bursátiles GICSA 17, la cual fue aprobada por la mayoría de los tenedores en la Asamblea, en la cual aprobaron entre otros, aplazar el vencimiento de la emisión a diciembre 2023, amortización de principal por Ps. 150 millones realizada en abril 2021, tasa incremental iniciando con 50pb en abril 2021 y un step-up adicional de 50pb en enero 2023 y amortizaciones trimestrales a partir de julio 2022. El resultado de esta reestructura es prueba fehaciente de la confianza de nuestros inversores.

Adicional a la reducción presupuestal del 30% en el gasto corporativo y operativo realizada en el 2020, logramos encontrar eficiencias adicionales, lo que nos llevó a un ahorro del 13% sobre el presupuesto ya ajustado.

Respecto a los programas de apoyo a nuestros inquilinos; desde el inicio de la pandemia hemos otorgado descuentos por Ps. 478 millones de pesos, que corresponden al 15% de la renta fija anual, de los cuales Ps. 81 millones se otorgaron en el 1T21 y se han reconocido Ps. 221 millones en nuestro estado de resultados durante el 2020 y 1T21, el resto se reconocerá conforme a las normas contables, durante el tiempo de vida remanente de cada contrato.

En la parte operativa, los visitantes alcanzaron el 60% comparado con los niveles registrados en el 1T20, el lease spread fue de 4% y la renta promedio por m² fue de Ps. 376 en las propiedades estabilizadas. Nuestras tasas de ocupación y renovación fueron de 87% y 96%, respectivamente.

En relación a la comercialización, este trimestre se firmaron 46 nuevas puertas, un decremento de 4% respecto al 1T20. Además y a pesar de las restricciones sanitarias a principios del 2021, se abrieron 33 puertas adicionales.

Respecto a nuestros indicadores financieros, este trimestre alcanzamos una recuperación de cobranza del 68%. El NOI consolidado y proporcional al 1T21 fue de Ps. 760 millones y Ps. 637, respectivamente, con disminuciones de 20% y 18%. El EBITDA consolidado y proporcional al 1T21 fue de Ps. 746 millones y Ps. 623 millones, respectivamente.

Nos mantenemos conservadoramente optimistas, reiteramos nuestra confianza en el país y esperamos que el dinamismo en la industria mejore conforme avance el plan de vacunación.

Seguiremos tomando las medidas necesarias para preservar nuestra liquidez y mantener la operatividad de nuestro negocio, siempre buscando el mayor beneficio de todos nuestros socios de negocio e inversionistas, a largo plazo.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

Abraham Cababie Daniel

Director General de Grupo GICSA

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 31 de marzo de 2021, somos titulares de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 965,360 m² y un ABR Proporcional de 826,146 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Hechos destacados

Corporativos

- En línea con nuestra política para preservar liquidez, el 25 de marzo se celebró la Asamblea de Tenedores para los Certificados Bursátiles GICSA 17, en la que los tenedores aprobaron, entre otros, aplazar el vencimiento de la emisión a diciembre 2023, amortización de principal por Ps. 150 millones realizada en abril 2021, tasa incremental iniciando con 50pb en abril 2021 y un segundo step-up de tasa en enero 2023, amortizaciones trimestrales a partir de julio 2022.

- Durante el 1T21, se firmaron 87 de nuevos convenios del programa de apoyo Covid-19 a locatarios por un monto aproximado de Ps. 81 millones en notas de crédito.
 - De acuerdo con la norma IFRS 16, en el 1T21 se reconocieron en el estado de resultados Ps. 75 millones. El monto restante se mantiene en el estado de posición financiera y se reconocerá durante el tiempo de vida remanente de cada contrato.
 - De la mano de estos acuerdos, en el 1T21 se logró recuperar el 68% de la cobranza. El porcentaje de recuperación en oficinas fue de 79% y en centros comerciales 62%.

Operativos

- Al término del 1T21, GICSA reportó un total de 965,360 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades en operación. El ABR proporcional de la Compañía es de 86% equivalente a 826,146 m². Esto representa un crecimiento de 6% total y 7% proporcional, comparado con el 1T20.
- Al término del 1T21, se abrieron 33 puertas por nuevos contratos (8,587 m²) en el portafolio en operación, un decremento de 8%, comparado con el 1T20.
- Al término del 1T21, se firmaron 46 nuevas puertas (7,153 m²) en el portafolio, un decremento de 4%, comparado con el 1T20.
- Al término del 1T21, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 87% y 85% en el portafolio total.
- Al término del 1T21, la tasa de renovación del portafolio estabilizado fue de 96%.
- Al término del 1T21, el precio promedio de las rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al cierre del 1T21 fue de Ps. 376 y de Ps. 374 en el portafolio total, un decremento de 4%, comparado con el 1T20.
- Al término del 1T21, el lease spread en los centros comerciales del portafolio estabilizado fue de 4%.

Financieros

- El ingreso por renta fija al 1T21 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 666 millones, lo que representa un decremento de 18% comparado con el 1T20.
- El ingreso total al 1T21 después del reconocimiento proporcional del programa de apoyos Covid-19, fue de Ps. 919 millones, lo que representa un decremento de 21% comparado con el 1T20.
- Los gastos corporativos y operativos al 1T21, fueron de Ps. 211 millones, lo que representa un ahorro de 38% comparado con el 1T20.
- El NOI consolidado y proporcional al 1T21 después del reconocimiento proporcional de apoyos Covid-19, fue de Ps. 760 millones y Ps. 637 millones, respectivamente, con decrementos de 20% y 18%, comparado con el 1T20.

- El EBITDA consolidado y proporcional al 1T21 después del reconocimiento proporcional de apoyos Covid-19, fue de Ps. 747 y Ps. 623 millones, respectivamente, con decrementos de 15% y 11%, respectivamente, comparado con el 1T20.
- La deuda financiera consolidada y proporcional al cierre del 1T21 fue de Ps. 27,683 millones y Ps. 25,168 millones, respectivamente, una disminución de 7% y 5%, respectivamente, comparado con la deuda consolidada del 1T20. El LTV consolidado fue de 37%.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 1T21 el importe registrado fue de Ps. 921 millones, presentando un decremento del 22% con respecto a los Ps. 1,182 millones en el 1T20. Esto, por los descuentos otorgados a clientes por el Covid-19 y por el impacto derivado de las restricciones sanitarias a principios del 2021. Asimismo, se presentó una disminución en los ingresos de entretenimiento, hotel y servicios inmobiliarios por el mismo motivo.

Al 1T21 se reconocieron Ps. 75 millones por descuentos a nuestros clientes en apoyo por Covid-19, estos 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.

Total otros ingresos de operación.

Al 1T21 el importe registrado fue de Ps. 23 millones, presentando una disminución del 41% con respecto al importe registrado en el 1T20 de Ps. 39 millones, el cual fue generado por un menor reconocimiento de ingresos del proyecto residencial Cero5Cien, esto, porque desde el mes de diciembre y hasta febrero 2021, el semáforo epidemiológico en la Ciudad de México regresó a rojo, por lo cual el avance de la construcción en las unidades vendidas fue menor.

Total de costos y gastos.

Al 1T21, los costos fueron de Ps. 3,430 millones, presentando un decremento de 85% con respecto al importe registrado en el 1T20, el cual fue generado por un menor reconocimiento en los costos del proyecto residencial Cero5Cien, debido a las restricciones sanitarias establecidas por la autoridad.

Por otra parte, el total de gastos disminuyó 33%, pasando de Ps. 388 millones en el 1T20 a Ps. 260 millones en el 1T21, principalmente por la estrategia de reducción de gastos a nivel corporativo y operativo. El gasto de proyectos en operación disminuyó 39% y los gastos corporativos disminuyeron 35%.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

Al 1T21, la utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 16 % totalizando Ps. 681 millones. Esto se debe al reconocimiento de apoyos otorgados a clientes por Covid-19 y por el impacto derivado de las restricciones sanitarias a principios del 2021.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI consolidado y proporcional al 1T21 después del reconocimiento proporcional de apoyos Covid-19, fue de Ps. 760 millones y Ps. 637 millones, respectivamente, con decrementos de 20% y 18%, comparado con el 1T20.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado y proporcional al 1T21 después del reconocimiento proporcional de apoyos Covid-19, fue de Ps. 747 y Ps. 623 millones, respectivamente, con decrementos de 15% y 11%, respectivamente, comparado con el 1T20.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El importe de efectivo y equivalentes de efectivo al primer trimestre del 2021 fue de Ps. 566 millones en comparación con Ps. 778 millones al cierre de 2020, lo cual representa una disminución de 27%. Este decremento es debido a inversiones inmobiliarias y pago de impuestos anuales y provisionales realizados durante el 1T21.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

El saldo al 1T21 fue Ps. 1,764 millones, lo cual presenta un aumento de 20% comparado con el saldo al cierre de 2020 de Ps. 1,473 millones, esto por el incremento en la rotación de la cartera por cobrar y por los convenios firmados en apoyo a los clientes para el diferimiento en el pago de rentas como parte del programa de apoyos Covid-19.

Inventarios inmobiliarios.

El saldo al 1T21 fue Ps. 738 millones, el cual presenta un incremento del 14% en relación con el monto de Ps. 650 millones al cierre de 2020, fundamentalmente por el avance de obra realizado en el proyecto residencial Cero5Cien.

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 57,694 millones al cierre de 2020 a Ps. 58,034 millones al cierre del 1T21, principalmente por los efectos en la valuación de las propiedades en operación.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo al 1T21 fue Ps. 200 millones, el cual presenta un aumento del 58% comparado con los Ps. 127 millones de pesos al cierre de 2020, esto por el reconocimiento de impuestos prediales y seguros, los cuales se reconocerán en el estado de resultados paulatinamente.

Principales Rubros del Pasivo

Porción circulante de Certificados Bursátiles.

Los certificados Bursátiles a corto plazo al 31 de marzo del 2021 tuvieron un incremento de 85%, esto porque la emisión GICSA 19 vence en marzo 2022.

Control interno [bloque de texto]

Los estatutos sociales de Grupo GICSA prevén la existencia del Comité de Auditoría, órgano corporativo intermedio constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin de auxiliar al Consejo de Administración en el desempeño de sus funciones. Por medio del citado comité y del Auditor Externo, se otorga la seguridad razonable de que las transacciones y actos efectuados por la Compañía se ejecutan y registran de conformidad con los términos y parámetros establecidos por el consejo de administración, por la Legislación Aplicable y por los diferentes lineamientos generales, criterios y normas de información financiera aplicables (NIIFs).

Asimismo, en cumplimiento con el Artículo 42 de la Ley del Mercado de Valores, a través de su Comité de Auditoría ha establecido un mecanismo de contacto a efecto que cualquier persona que tenga conocimiento del incumplimiento al Código de Ética o lineamientos y políticas de operación, sistema de control y auditoría internos y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, realice una denuncia la cual se garantiza se mantendrá en anonimato. La Línea de Denuncia es operada a través de un tercero.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GICSA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2021-01-01 al 2021-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2021-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GICSA
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps.).

Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Actinver	Pablo Duarte León	pduarte@actinver.com.mx
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	valentin.mendoza@banorte.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,215,947,000	1,471,843,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,911,114,000	2,634,342,000
Impuestos por recuperar	2,289,130,000	2,261,579,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	6,416,191,000	6,367,764,000
Activos mantenidos para la venta	738,265,000	649,762,000
Total de activos circulantes	7,154,456,000	7,017,526,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	489,762,000	534,031,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	2,784,762,000	2,784,762,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	859,426,000	857,807,000
Propiedades, planta y equipo	635,555,000	675,257,000
Propiedades de inversión	58,034,279,000	57,694,331,000
Activos por derechos de uso	890,881,000	895,685,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	200,492,000	127,076,000
Activos por impuestos diferidos	2,882,737,000	2,882,737,000
Otros activos no financieros no circulantes	2,437,000	3,973,000
Total de activos no circulantes	66,780,331,000	66,455,659,000
Total de activos	73,934,787,000	73,473,185,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	889,369,000	885,535,000
Impuestos por pagar a corto plazo	992,176,000	986,812,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,778,369,000	2,109,013,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	78,763,000	78,445,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,738,677,000	4,059,805,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,738,677,000	4,059,805,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,427,376,000	1,410,054,000
Impuestos por pagar a largo plazo	519,571,000	519,571,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	24,907,416,000	25,096,901,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	889,525,000	885,916,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	33,338,000	36,268,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	33,338,000	36,268,000
Pasivo por impuestos diferidos	10,414,048,000	10,357,105,000
Total de pasivos a Largo plazo	38,191,274,000	38,305,815,000
Total pasivos	42,929,951,000	42,365,620,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	636,605,000	636,605,000
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000	9,595,667,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	15,553,690,000	15,747,441,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	25,785,962,000	25,979,713,000
Participación no controladora	5,218,874,000	5,127,852,000
Total de capital contable	31,004,836,000	31,107,565,000
Total de capital contable y pasivos	73,934,787,000	73,473,185,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	944,933,000	1,221,366,000
Costo de ventas	3,430,000	23,446,000
Utilidad bruta	941,503,000	1,197,920,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	273,060,000	396,480,000
Otros ingresos	0	66,057,000
Otros gastos	30,984,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	637,459,000	867,497,000
Ingresos financieros	2,246,854,000	299,152,000
Gastos financieros	2,936,442,000	2,689,650,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	6,343,000	2,061,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(45,786,000)	(1,520,940,000)
Impuestos a la utilidad	56,943,000	17,274,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(102,729,000)	(1,538,214,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(102,729,000)	(1,538,214,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(193,751,000)	(1,074,720,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	91,022,000	(463,494,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(102,729,000)	(1,538,214,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	(102,729,000)	(1,538,214,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(193,751,000)	(1,074,720,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	91,022,000	(463,494,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(102,729,000)	(1,538,214,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	56,943,000	17,274,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	393,539,000	0
+ Gastos de depreciación y amortización	14,697,000	143,377,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	(57,582,000)
+ Provisiones	20,000	(338,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	95,901,000	1,553,945,000
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(6,343,000)	(2,061,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(17,777,000)	(78,438,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(290,894,000)	(93,095,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	48,108,000	123,274,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	0	19,506,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(43,845,000)	(948,969,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	44,108,000	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	65,953,000	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	360,410,000	676,893,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	257,681,000	(861,321,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	(682,096,000)
+ Intereses recibidos	0	36,117,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(68,835,000)	57,985,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	326,516,000	(201,093,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	(3,564,000)
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	239,832,000	1,044,755,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2021-01-01 - 2021-03-31	2020-01-01 - 2020-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	25,633,000	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	14,987,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(199,212,000)	(1,048,319,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	303,025,000	3,534,270,000
- Reembolsos de préstamos	347,998,000	3,280,229,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	355,334,000	541,729,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	17,107,000	258,918,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(383,200,000)	(28,770,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(255,896,000)	(1,278,182,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	5,312,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(255,896,000)	(1,272,870,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,471,843,000	5,690,051,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,215,947,000	4,417,181,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	15,747,441,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(193,751,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(193,751,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(193,751,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	15,553,690,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	25,979,713,000	5,127,852,000	31,107,565,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(193,751,000)	91,022,000	(102,729,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(193,751,000)	91,022,000	(102,729,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(193,751,000)	91,022,000	(102,729,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	25,785,962,000	5,218,874,000	31,004,836,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	15,419,182,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(1,074,720,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(1,074,720,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	2,359,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(1,077,079,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	14,342,103,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	25,651,454,000	5,471,309,000	31,122,763,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(1,074,720,000)	(463,494,000)	(1,538,214,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(1,074,720,000)	(463,494,000)	(1,538,214,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	2,359,000	0	2,359,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	(1,000)	(1,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(1,077,079,000)	(463,495,000)	(1,540,574,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	24,574,375,000	5,007,814,000	29,582,189,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	636,605,000	636,605,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,500,123,094	1,500,123,094
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	649,868,000	693,652,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	59,985,000	53,415,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2020-04-01 - 2021-03-31	Año Anterior 2019-04-01 - 2020-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	944,933,000	1,221,366,000
Utilidad (pérdida) de operación	637,459,000	867,497,000
Utilidad (pérdida) neta	(102,729,000)	(1,538,214,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(193,751,000)	(1,074,720,000)
Depreciación y amortización operativa	59,985,000	53,415,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
CITI BANAMEX/HSBC (DÓLARES)	NO	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M + 2.75	0	0	0	0	0	0	0	90,027,000	2,313,011,000	0	0	0
CITI BANAMEX/HSBC (PESOS)	NO	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M + 2.50	0	22,332,000	532,454,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2027-12-15	TIIE 28 DIAS + 3.5	0	74,549,000	73,024,000	103,999,000	111,516,000	1,708,868,000	0	0	0	0	0	0
METLIFE MEXICO	NO	2019-05-30	2022-11-01	LIBOR 1M + 2.35	0	0	0	0	0	0	0	64,723,000	55,586,000	58,069,000	2,112,921,000	0
EXITUS CAPITAL	NO	2019-12-05	2022-06-06	-	0	94,614,000	10,598,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIIE3.50	0	51,175,000	83,618,000	83,618,000	83,618,000	124,347,000	0	0	0	0	0	0
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	0	17,079,000	59,309,000	80,296,000	136,163,000	0	0	0	0	0	0	0
ACTINVER	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	0	17,079,000	59,309,000	80,296,000	136,163,000	0	0	0	0	0	0	0
Goldman Sachs & Co. LLC 1	SI	2019-12-18	2027-05-15	TASA FIJA 15%	0	235,023,000	0	0	0	549,110,000	0	0	0	0	0	0
Goldman Sachs & Co. LLC 2	SI	2019-12-18	2034-12-25	TASA FIJA 9.9%	0	990,000	2,624,000	12,749,000	21,000,000	217,545,000	0	0	0	0	0	0
Goldman Sachs & Co. LLC 3	SI	2019-12-18	2032-12-24	TASA FIJA 4.8%	0	0	0	0	0	0	1,648,000	9,015,000	43,785,000	72,116,000	1,746,194,000	
Goldman Sachs & Co. LLC 4	SI	2019-11-18	2032-12-24	TASA FIJA 9.5%	0	11,401,000	31,500,000	153,000,000	252,002,000	6,132,680,000	0	0	0	0	0	0
SOFOPLUS, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R. 2	NO	2020-11-26	2022-11-26	TASA FIJA 18%	0	(1,200,000)	99,290,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FICEIN (PESOS)	NO	2021-03-17	2023-02-17	TIIE 28 DIAS + 8	0	8,012,000	91,508,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FICEIN (DOLARES)	NO	2021-03-17	2023-02-17	TASA FIJA 4.25%	0	0	0	0	0	0	170,000	102,031,000	0	0	0	0
FONDO H	NO	2021-03-04	2023-02-23	TASA FIJA 17%	0	378,000	99,983,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	531,432,000	1,143,217,000	513,958,000	740,462,000	8,732,550,000	0	156,568,000	2,479,643,000	101,854,000	2,185,037,000	1,746,194,000
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	531,432,000	1,143,217,000	513,958,000	740,462,000	8,732,550,000	0	156,568,000	2,479,643,000	101,854,000	2,185,037,000	1,746,194,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
GICSA 15	NO	2015-12-10	2022-11-30	TASA FIJA 9.58%	0	17,260,000	0	538,610,000	0	0	0	0	0	0	0	0
GICSA 16	NO	2016-10-24	2023-10-16	TASA FIJA 6.95%	0	50,185,000	0	3,350,813,000	0	0	0	0	0	0	0	0
GICSA 17	NO	2017-10-20	2023-12-08	TIIE 28 + 3.35%	0	155,961,000	0	915,146,000	0	0	0	0	0	0	0	0
GICSA 18	NO	2018-11-22	2025-11-13	TASA FIJA 8.98%	0	24,655,000	0	0	0	2,201,426,000	0	0	0	0	0	0
GICSA 19	NO	2019-03-28	2022-03-24	TIIE 28 + 3.55%	0	1,842,308,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	2,090,369,000	0	4,804,569,000	0	2,201,426,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	2,090,369,000	0	4,804,569,000	0	2,201,426,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Paladin Redi Baja S. de R.L. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	106,667,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Corey S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	50,414,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elevadores Schindler S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	22,892,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Calefaccion y Ventilacion, S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	18,290,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chubb Seguros Mexico S.A.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	15,519,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Postensados y Diseños de Estructuras S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	14,722,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inteligencia Seguridad & Comunicación S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	11,350,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Si Ocean Service S. de R.L. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	7,970,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Picce S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	6,745,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Climas Moctezuma, S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	6,162,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Iver S.A. de C.V.	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	6,129,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores Otros	NO	2020-01-01	2021-12-31		0	488,727,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	755,587,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	755,587,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
Instrumentos financieros derivados	NO				0	0	258,506,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	258,506,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	258,506,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	3,377,388,000	1,401,723,000	5,318,527,000	740,462,000	10,933,976,000	0	156,568,000	2,479,643,000	101,854,000	2,185,037,000	1,746,194,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	21,054,000	433,811,000	0	0	433,811,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	21,054,000	433,811,000	0	0	433,811,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	10,770,000	221,913,000	0	0	221,913,000
Pasivo monetario no circulante	325,788,000	6,712,764,000	0	0	6,712,764,000
Total pasivo monetario	336,558,000	6,934,677,000	0	0	6,934,677,000
Monetario activo (pasivo) neto	(315,504,000)	(6,500,866,000)	0	0	(6,500,866,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
ARRENDAMIENTO				
ARRENDAMIENTO	738,363,000	0	0	738,363,000
MANTENIMIENTO				
MANTENIMIENTO	121,443,000	0	0	121,443,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION				
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	62,627,000	0	0	62,627,000
VENTA DE PROPIEDADES				
VENTA DE PROPIEDADES	22,500,000	0	0	22,500,000
TOTAL	944,933,000	0	0	944,933,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Dado que resulta de particular importancia proporcionar a los inversionistas información que les permita conocer e identificar plenamente la exposición de las Emisoras a riesgos de mercado, de crédito y liquidez asociados a instrumentos financieros derivados, así como los principales riesgos de pérdida por cambios en las condiciones de mercado asociados a los mencionados instrumentos, a continuación, sírvanse encontrar información al respecto.

La Compañía está expuesta a riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio en operaciones financieras, todas ellas relacionadas con el negocio y previamente aprobadas por el Consejo de Administración.

El objetivo general de realizar operaciones de cobertura de tasas de interés y riesgo cambiario es reducir la exposición de la posición primaria ante movimientos adversos de mercado en las tasas de interés y tipos de cambio que le afecten; para lo cual el Grupo a través de la Dirección de Tesorería Corporativa, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisando y administrando los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad utilizando los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés a valor razonable).

Asimismo, la Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario y riesgo de las tasas de interés, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados, así como la inversión de exceso de liquidez. Se revisa periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluyen instrumentos financieros derivados para fines especulativos. El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir y administrar estos riesgos, los cuales se mencionan a continuación:

Administración del riesgo de capital.- La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estructura del capital de la Entidad no está expuesta a ningún tipo de requerimiento de capital.

La administración de la Entidad revisa mensualmente la deuda neta y los costos por préstamos y su relación con el UAFIDA (Utilidad antes de Financiamiento, Impuestos, Depreciación y Amortización), al presentar sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y Accionistas de la Entidad.

Administración del riesgo de tasas de interés.- La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que tiene deuda contratada a tasas variables. El riesgo es manejado con el uso de contratos swap de tasa de interés, las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y su riesgo relacionado, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en tasas de interés THIE y Libor sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables, se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo pendiente para todo el año.

La Entidad informa internamente al Consejo de Administración sobre el riesgo en las tasas de interés.

La Entidad establece como requisito fundamental para que un instrumento financiero derivado sea considerado como un instrumento de cobertura, que la designación de la cobertura quede formalmente documentada y los cambios en el valor razonable o flujos de

efectivo del instrumento financiero derivado, mantengan una alta efectividad en la compensación de los cambios, en el valor razonable o flujos de efectivo de la posición primaria, tanto al inicio como a través de la cobertura designada.

El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir y administrar estos riesgos, los cuales se mencionan a continuación:

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.

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.

- Instrumentos utilizados

La Entidad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio y tasas de interés. La Entidad suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- a) Cross Currency Swaps Peso-Dólar para mitigar la exposición que se tiene en deudas denominadas en pesos mexicanos.
- b) Swap de tasa de interés que sirve para intercambiar tasas de interés variable
- c) Forward de tipo de cambio Peso Mexicano-Dólar

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados que le permitan mitigar la volatilidad de riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio en operaciones financieras, todas ellas relacionadas con el negocio y previamente aprobadas por el Consejo de Administración.

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.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

El Grupo espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de activos financieros.

La administración de la Entidad es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quien ha establecido las políticas apropiadas para el control de ésta, a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Entidad, manteniendo reservas de efectivo, disposición de líneas de crédito, monitoreando continuamente los flujos de efectivo, proyectados y reales, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

El Grupo se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que tiene deuda contratada a tasas variables.

El riesgo es manejado por la Compañía con el uso de contratos swap de tasas de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y su riesgo relacionado, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en tasas de interés TIIE y Libor sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables, se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo pendiente para todo el año. La Administración del Grupo analiza internamente sobre el riesgo en las tasas de interés.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

No. de Confirmación	Monto Nominal (Miles)	Moneda	Contrato	Fecha de Expiración	Instrumento	Tasa de Interés de deuda	Valuación del	
							4toQ 2020 (miles)	1erQ 2021 (miles)
2773899MX	300,000	MN	17-ene-17	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-854	0
2780813MX	50,000	MN	19-ene-17	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-135	0
1170100042	130,000	MN	20-ene-17	15-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-341	0
1170100044	21,000	USD	23-ene-17	25-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	-611	0
100417001060	271,671	MN	30-jun-17	05-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-3,973	-2,437
1TL57	500,000	MN	04-ago-17	30-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-7,970	-5,041
3332935MX	500,000	MN	17-ene-18	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-1,424	0
Antes: 9004415 Ahora: 9005248	2,909,800	MN/UDI	22-oct-18	16-oct-23	Cobertura De Tasa	CC SWAP UDI/TASA	-25,975	-6,225
Antes: 5163- 21011958.25 Ahora: 5163- 24731498.25	1,908,934	MN/UDI	22-nov-18	16-nov-23	Cobertura De Tasa	CC SWAP UDI/TASA	-46,102	-34,942

Clave de Cotización:	GICSA						Trimestre:	1	Año:	2021
1000414	1,454,900	MN	13-mar-19	16-oct-23	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	-366		-1,438	
1000425	1,454,900	MN	13-mar-19	16-oct-23	Cobertura De Tasa	CAP TIIE 1M	-366		-1,438	
9004575 & 1000418	200,000	MN	11-abr-19	03-jul-23	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-13,500		-8,137	
Portafolio 3	1,400,000	MN	08-jul-19	27-sep-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-37,351		-25,554	
Portafolio 4	115,000	USD	01-ago-19	01-ago-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-53,815		-46,700	
Portafolio 5 (4340087MX)	200,000	MN	04-sep-19	04-abr-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,072		-578	
Portafolio 6	700,000	MN	11-sep-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-8,776		-3,656	
GQLGI	10,000	USD	31-oct-19	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	-2,528		-1,326	
GQLGC	10,000	USD	31-oct-19	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	-2,558		-1,341	
GQLFC	200,000	MN	31-oct-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,578		-1,075	
GQLF3	200,000	MN	31-oct-19	19-may-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-2,578		-1,075	
3516276MX	650,000	MN	01-dic-20	01-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	-12,257		-7,244	
Portafolio 9	3,407,000	MN	15-dic-20	14-dic-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-112,481		-83,400	
Portafolio 10	300,000	MN	15-dic-20	14-dic-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-11,007		-8,129	
9004528 & 1000382	500,000	MN	06-jul-21	05-jul-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-17,114		-14,191	
9004532 & 1000394	500,000	MN	06-jul-22	29-jul-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-1,022		-693	
Forward	2,000	MN/USD	27-may-20	28-may-21	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	-6,495		-4,876	
Forward	500	MN/USD	27-may-20	28-may-21	Cobertura De Tipo de Cambio	FWD MN/USD	-1,586		-1,448	

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	264,174,000	476,750,000
Total efectivo	264,174,000	476,750,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	301,905,000	301,441,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	649,868,000	693,652,000
Total equivalentes de efectivo	951,773,000	995,093,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,215,947,000	1,471,843,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	1,663,018,000	1,390,724,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	965,899,000	976,162,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	180,933,000	184,772,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	180,933,000	184,772,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	2,289,130,000	2,261,579,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	101,264,000	82,684,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,911,114,000	2,634,342,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	738,265,000	649,762,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	738,265,000	649,762,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	489,762,000	534,031,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	489,762,000	534,031,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	859,426,000	857,807,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	859,426,000	857,807,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	8,576,000	9,172,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	4,011,000	4,662,000
Total vehículos	4,011,000	4,662,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	35,640,000	39,952,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	587,328,000	621,471,000
Total de propiedades, planta y equipo	635,555,000	675,257,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	58,034,279,000	57,694,331,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	58,034,279,000	57,694,331,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	200,492,000	127,076,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	200,492,000	127,076,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	200,492,000	127,076,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	755,587,000	747,667,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	117,084,000	117,084,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	16,698,000	20,784,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	889,369,000	885,535,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	688,000,000	976,630,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	2,090,369,000	1,132,383,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	2,778,369,000	2,109,013,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	1,427,376,000	1,410,054,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,427,376,000	1,410,054,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	17,642,915,000	17,058,883,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	7,005,995,000	7,671,030,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	258,506,000	366,988,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	24,907,416,000	25,096,901,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	73,934,787,000	73,473,185,000
Pasivos	42,929,951,000	42,365,620,000
Activos (pasivos) netos	31,004,836,000	31,107,565,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	7,154,456,000	7,017,526,000
Pasivos circulantes	4,738,677,000	4,059,805,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,415,779,000	2,957,721,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	184,070,000	255,923,000
Venta de bienes	22,500,000	36,618,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	738,363,000	928,825,000
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	944,933,000	1,221,366,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	25,633,000	36,117,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	2,114,275,000	263,035,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	106,946,000	0
Total de ingresos financieros	2,246,854,000	299,152,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	486,199,000	545,164,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,403,304,000	1,816,980,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	46,939,000	327,506,000
Total de gastos financieros	2,936,442,000	2,689,650,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	56,943,000	17,274,000
Total de Impuestos a la utilidad	56,943,000	17,274,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Las normas comprenden diversas disposiciones conocidas como IFRS, IAS, IFRIC y SIC. Ver sección 813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps.).

Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las principales políticas contables se ven en la descripción de las mismas en los estados financieros intermedios.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las principales políticas contables se ven en la descripción de las mismas en los estados financieros intermedios.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) bajo la NIC 34 y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Grupo. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se revelan en la Nota 4.

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

2.1. Consolidación

2.1.1. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene el control, es decir, cuando se tiene el poder sobre la participada, está expuesta o tiene el derecho a la variabilidad de los rendimientos y tiene la capacidad para afectar los rendimientos a través de su poder. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

El control se obtiene cuando la Compañía:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables derivados de su participación con dichas entidades, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre las entidades en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluí-das las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha en la que la Compañía adquiere control y hasta la fecha en que lo pierde.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Las transacciones inter compañías, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre Compañías del Grupo son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido. Cuando es necesario, los importes reportados por las subsidiarias se ajustan para cumplir con las políticas contables del Grupo.

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

<u>Subsidiaria</u>	<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2021</u> (%)	<u>2020</u> (%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Huixquilucan, Estado de México.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S.A.P.I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos
Explanada Puebla, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Puebla

2.1.2. Transacciones con los accionistas no controladores y cambios en el Grupo

El Grupo reconoce las transacciones con accionistas no controladores como transacciones entre accionistas del Grupo. Cuando se adquiere una participación no controladora, la diferencia entre cualquier contraprestación pagada y la participación adquirida de la subsidiaria medida a su valor en libros se registra en el capital contable. Las utilidades o pérdidas por disposición de una participación en una subsidiaria que no implique la pérdida de control por parte del Grupo también se reconocen en el capital contable.

Para las transacciones donde se fusionan o escinden subsidiarias del Grupo o entidades bajo control común se aplica la contabilidad para combinaciones de negocios usando el método del predecesor. El método del predecesor consiste en la incorporación de los valores en libros de la entidad adquirida, el cual incluye el crédito mercantil registrado a nivel consolidado con respecto a la entidad adquirida. La diferencia que surja como resultado de estos cambios de las sociedades y su valor en libros de los activos netos adquiridos se reconocen en el capital.

2.1.3. Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre 10 y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se registran a través del método de participación y se reconocen inicialmente al costo. La inversión del Grupo en las asociadas incluye el crédito mercantil (neto de cualquier pérdida acumulada por deterioro, si lo hubiera) identificado al momento de la adquisición. La participación del Grupo en las utilidades o pérdidas posteriores a la adquisición de las asociadas se reconoce en el estado de resultados y su participación en los ORI de la asociada, posteriores a la adquisición, se reconoce en las otras partidas de la utilidad integral del Grupo. Los movimientos acumulados posteriores a la adquisición se ajustan contra el valor en libros de la inversión.

Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o excede su participación en la misma, incluyendo cualquier cuenta por cobrar no garantizada, el Grupo no reconoce una pérdida mayor, a menos que haya incurrido en obligaciones o efectuado pagos en nombre de la asociada. Las políticas contables de las asociadas han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Las transacciones inter Compañías, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre Compañías del Grupo son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido.

2.1.4. Acuerdos conjuntos

El Grupo ha aplicado la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” para todos sus acuerdos conjuntos. Bajo la NIIF 11 las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos. El negocio conjunto se contabiliza utilizando el método de participación.

Bajo el método de participación, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y es ajustado posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las pérdidas y ganancias posteriores a la adquisición, así como los

movimientos en los ORI. Cuando la participación del Grupo en la pérdida de un negocio conjunto iguala o exceden su interés en el negocio conjunto (el cual incluye cualquier interés a largo plazo que en sustancia forma parte de la inversión neta del Grupo en el negocio conjunto), el Grupo no reconoce mayores pérdidas, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos por cuenta del negocio conjunto.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre compañías del Grupo y su negocio conjunto son eliminadas hasta la extensión de la participación del Grupo en el negocio conjunto. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

2.2. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de Diciembre de 2020 GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

Prácticamente, la totalidad de las operaciones del Grupo y sus subsidiarias se realizan en México, cuya economía no ha registrado un periodo hiperinflacionario en los últimos años.

b. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas se redimen. Las utilidades y pérdidas por diferencias en cambios que resulten de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen como fluctuación cambiaria dentro de los ingresos y/o costos financieros en el estado de resultados.

2.3. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla la definición de efectivo y equivalentes de efectivo que se describe en el inciso a. anterior, se presentan en un rubro por separado en el estado de situación financiera.

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos al servicio de la deuda contratada y garantías para respaldar dicha deuda. Los cambios en los montos del efectivo restringido son reconocidos en el estado de flujos de efectivo dentro de las actividades de financiamiento.

2.4. 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 por el desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya

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

2.5 Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros y gastos de publicidad atribuibles a cada propiedad de inversión, y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

2.6. Otros activos

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

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

2.7. Anticipo para desarrollo de proyectos

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

2.8. Activos financieros

2.8.1. Clasificación

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio del Grupo para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados

El Grupo reclasifica los instrumentos de deuda cuando, y solo cuando, cambia su modelo de negocio para la administración de esos activos.

2.8.2. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

2.8.3. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición

del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Grupo para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales el Grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/ (pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **VR-resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/ (pérdidas) en el periodo en el que surge.

2.8.4. Deterioro

El Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar, ver la nota para más detalles.

2.9. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando es legalmente exigible el derecho de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

2.10. Mobiliario y equipo

Se integran principalmente por mobiliario y equipo destinado a las actividades de construcción, edificios y terrenos que son utilizados como oficinas corporativas. Todo el mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico menos la depreciación acumulada y en su caso, la disminución por deterioro. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de cada elemento.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta tomando en consideración la vida útil del activo relacionado y el valor residual de los mismos, como se muestra en la página siguiente.

Años promedio de vida útil

Mobiliario y equipo 10

Equipo de cómputo 3

Maquinaria y equipo 4

Equipo de transporte 4

Equipamiento centros comerciales 5

Los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en la fecha de cierre de cada año. La depreciación se registra como parte de los gastos de administración, venta y operación de los estados de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

La utilidad o pérdida generada por la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre el ingreso neto de la venta y el valor en libros del activo, y se registra en resultados cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad del activo se transfieren al comprador, lo cual normalmente ocurre cuando se ha transferido la titularidad del bien y estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros gastos.

2.11. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

2.12. Deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

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

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

2.13. Proveedores

Son obligaciones con proveedores por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones del Grupo. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo circulante. En caso de no cumplir lo mencionado se presentan en el pasivo no circulante.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva

2.14. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor redimible se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se diferirán hasta que el préstamo se reciba.

Los préstamos se eliminan del estado de situación financiera cuando la obligación especificada en el contrato es cumplida cancelada o se expira. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que ha sido extinguido o transferido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo activos no monetarios transferidos o pasivos asumidos, se reconoce en resultados como otros ingresos o costos financieros.

2.15. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los costos por préstamos específicos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo sustancial (generalmente de un año) hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deducen de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen al momento de incurrirse o devengarse en el estado de resultados.

2.16 Beneficios a los empleados

i) Obligaciones de corto plazo

Los pasivos por sueldos y salarios, incluidos los beneficios no monetarios, vacaciones anuales y permisos por enfermedad acumulados, que se esperan liquidar completamente dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo en que los empleados prestan el servicio relacionado, se reconocen en relación con el servicio de los empleados hasta el final del periodo y se miden por

los montos que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan como obligaciones circulantes por beneficios a los empleados en el estado de situación financiera

ii) Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se termina antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. El Grupo reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes fechas: (a) está comprometido a poner fin a la relación laboral de los empleados de acuerdo con un plan formal detallado sin tener la posibilidad de eludir su obligación, y (b) cuando la entidad reconoce costos por reestructuración de acuerdo con lo establecido en la NIC 37 e involucra pagos de beneficios por terminación. En el caso de una oferta que promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

2.17. Arrendamientos

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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.

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 relativos independientes.

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

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

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

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

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

2.18. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente o implícita como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado fiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras. Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

2.19. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o del curso normal de las operaciones. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como ingreso cuando se transfieren los riesgos y beneficios del bien, lo cual generalmente se cumple a la escrituración del inmueble o formalización de la facturación del mismo. Cuando se espera que esto se cumpla en un periodo mayor a un año se presentan en el pasivo no circulante.

2.20. Rentas recibidas en garantía y premios

Las rentas y premios recibidos en garantía corresponden a las cantidades recibidas por arrendamientos, las cuales son registradas en resultados conforme se devengan de acuerdo con la duración de los contratos.

2.21. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

El impuesto a la utilidad del año comprende el impuesto a la utilidad causado y diferido. El Impuesto sobre la Renta (ISR) diferido del año se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona total o parcialmente con partidas reconocidas directamente como parte de ORI o en el capital contable. En este caso, el impuesto se presenta en el mismo rubro que la partida con la que se relaciona.

El impuesto a la utilidad causado se compone del ISR el cual se registra en los resultados del año en que se causa.

El cargo por impuesto a la utilidad causado se calcula con base en las leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera de la Compañía y sus subsidiarias operan. La Administración evalúa periódicamente los criterios aplicados en las declaraciones fiscales cuando existen aspectos en los cuales la ley aplicable está sujeta a interpretación. Posteriormente, el Grupo reconoce las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera serán pagados a la autoridad fiscal.

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen de comparar los valores contables y fiscales de todos los activos y pasivos del Grupo. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del

reconocimiento inicial del crédito mercantil; ni tampoco se reconoce el impuesto a la utilidad diferido si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una operación distinta a una combinación de negocios y que al momento de la operación no afecta ni al resultado contable ni al fiscal. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas de impuesto (y leyes) que han sido promulgadas o estén sustancialmente promulgadas al cierre del año y se espera apliquen cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad diferido pasivo se liquide.

El impuesto a la utilidad diferido activo solo se reconoce si es probable que se obtendrán beneficios fiscales futuros contra los que se pueda compensar.

El impuesto a la utilidad diferido pasivo derivado de las inversiones en subsidiarias y en asociadas se reconoce, excepto cuando la reversión de dichas diferencias temporales puede ser controlada por el Grupo y es probable que la diferencia temporal no se revierta en el futuro previsible.

Los saldos del impuesto a la utilidad diferido activo y pasivo se compensan cuando existe el derecho legalmente exigible de compensar los impuestos causados y se relacionan con la misma autoridad fiscal y la misma entidad fiscal o distintas entidades fiscales, pero siempre que exista la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

2.22.Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i.Capital social

Está representado por acciones ordinarias, comunes y nominativas suscritas y pagadas.

ii. Reserva por recompra de acciones

Cuando cualquier entidad del Grupo, compra acciones emitidas por la Compañía (acciones recompradas), la contraprestación pagada, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos) se reconoce como una disminución del capital contable del Grupo hasta que las acciones se cancelan o reemiten. Cuando tales acciones son reemitidas, la contraprestación recibida, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles a la transacción (netos de impuestos), se reconocen en el capital contable del Grupo.

iii.Prima en suscripción de acciones

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

iv.Capital social suscrito no exhibido

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

v.Capital social suscrito exhibido

Representa la parte del capital suscrito y pagado por los accionistas.

2.23.Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

El Grupo reconoce un ingreso cuando puede ser medido de manera confiable, es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía en el futuro y se cumplen los criterios específicos para cada tipo de actividad, que se describen a continuación:

a. Arrendamiento y premios

Los ingresos por arrendamiento de los espacios dentro de los centros comerciales en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por la Compañía son clasificados como arrendamientos operativos.

Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento.

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos.

Los ingresos por premios (cuotas de ingreso a centros comerciales) se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.

2.24.Reconocimiento de ingresos por servicios

Los ingresos por la prestación de servicios en el curso normal de las operaciones del Grupo se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los ingresos se presentan netos de bonificaciones y descuentos.

a. Mantenimiento y publicidad

Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.

b. Ingresos por servicios de inmuebles propios

Los ingresos por servicios de inmuebles propios (agua helada, agua potable) se reconocen al momento en que se prestan.

c. Ingresos por servicios inmobiliarios

Los ingresos por servicios inmobiliarios se refieren a la elaboración de estudios de mercados, estudios de factibilidad, planos y proyectos arquitectónicos, presupuestos y programas de trabajo, así como la tramitación y obtención de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para construir, desarrollar, comercializar y poner en marcha desarrollos inmobiliarios. Estos ingresos se reconocen en el momento en el que se prestan los servicios. Estos ingresos se reconocen en el momento en que el cliente reconoce y acepta los servicios prestados.

d. Ingresos por administración de inmuebles

Los ingresos por administración de inmuebles y de intermediación se reconocen conforme el servicio es prestado según se establece en los contratos respectivos, estos consisten en la administración de contratos de arrendamiento, cobranza y comercialización de espacios.

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros, estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.

f. Ventas de inventario inmobiliario

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando el Grupo transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario. De acuerdo con NIC 1, los activos a corto plazo son aquellos que se espera vender o consumir en el periodo de operación normal, siendo dicho periodo el tiempo entre la adquisición, procesamiento y su realización, pudiendo ser mayor a 12 meses.

2.25.(Pérdida) utilidad integral

La (pérdida) utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

2.26.Utilidad básica y diluida

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

2.27.Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto. Las transacciones de inversión o financiamiento que no han requerido el uso de efectivo o equivalentes al efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo; a continuación, se presenta un resumen de las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo:

2.28.Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en la fecha en que se celebró el contrato respectivo y se miden inicial y posteriormente a su valor razonable. La clasificación de la utilidad o pérdida derivada de los cambios en los valores razonables de estos instrumentos son reconocidas en el resultado del año.

2.29.Medición de Cebures

Los Cebures inicialmente se reconocen a su valor razonable, netos de los costos relacionados incurridos capitalizables y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados integral durante el plazo de vigencia de la emisión utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

2.30. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto. Las transacciones de inversión o financiamiento que no han requerido el uso de efectivo o equivalentes al efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo; a continuación se presenta un resumen de las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo.

2.31. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en la fecha en que se celebró el contrato respectivo y se miden inicial y posteriormente a su valor razonable. La clasificación de la utilidad o pérdida derivada de los cambios en los valores razonables de estos instrumentos son reconocidas en el resultado del año.

2.32. Medición de Cebures

Los Cebures inicialmente se reconocen a su valor razonable, netos de los costos relacionados incurridos capitalizables y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados integral durante el plazo de vigencia de la emisión utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

2.33. Pasivos por contratos

Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 118 residencias. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2019, los pasivos por contrato están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes.

Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

Grupo GICSA desarrolla y vende propiedades residenciales. Las propiedades vendidas no tienen un uso alternativo para el Grupo debido a restricciones contractuales. Los ingresos se reconocen en el tiempo de acuerdo con el método de porcentaje de realización. Este método permite conocer el desempeño del proyecto en forma oportuna y presentar apropiadamente la sustancia legal y económica de los contratos. Según este método, los ingresos de los contratos se comparan contra los costos incurridos del mismo, con base en el grado de realización en que se encuentre, con lo que se determina el importe de los ingresos de actividades ordinarias, de los gastos y de las ganancias que pueden ser atribuidas a la porción de los contratos ya ejecutados, sin tomar en cuenta el momento en que se recibe el pago.

La siguiente tabla muestra cuánto de los ingresos reconocidos en el periodo presentado se relaciona a los pasivos por contratos y cuánto se relaciona con las obligaciones de desempeño que fueron satisfechas el periodo anterior.

Nota 3 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipos de cambio y riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potencialmente adversos en el desempeño financiero.

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

Clasificación de derivados

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

3.2 Riesgo de mercado

3.2.1. Riesgo cambiario

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

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

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

3.3.Riesgo de crédito

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

3.4.Riesgo de liquidez

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

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

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

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

3.5.Administración de capital

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

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

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.

Como resultado del análisis de eficiencia de sus fuentes de su financiamiento y la mejora continua en la administración del capital de trabajo, a pesar del incremento en la deuda derivada de las adquisiciones realizadas en los últimos años, el Grupo ha mejorado su

liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Grupo, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Grupo puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento.

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

Nota 4 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:

4.1. Valor razonable de propiedades de inversión

La valoración se determina utilizando principalmente proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones de los flujos futuros de efectivo, las cuales están soportadas en los términos de cualquier contrato existente y por la evidencia externa: como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, además del uso de las tasas de descuento que reflejen el mercado actual, así como evaluaciones de la incertidumbre en la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo.

4.2. Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GICSA tiene control. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo evalúa si controla una entidad considerando la documentación y forma legal de los acuerdos y estatutos de las entidades, su exposición y derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y si es que tiene la facultad de afectar sus rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Como resultado de este análisis, el Grupo ha ejercido un juicio crítico, para consolidar los estados financieros de entidades en las que mantiene el 50% de participación.

La Administración del Grupo ha llegado a la conclusión de que existen factores y circunstancias descritas en los estatutos y acuerdos celebrados con los demás accionistas de dichas compañías que permiten a GICSA demostrar control a través de la dirección de sus operaciones diarias ya que la Administración de GICSA está a cargo del nombramiento de la dirección general de dichas compañías, aprobar los planes de negocios, nombrar funcionarios clave, firma de contratos de arrendamiento y la administración de las propiedades de inversión. GICSA continuará evaluando estas circunstancias a la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si estos juicios críticos continuarán siendo válidos.

4.3. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

Como medida de negocio, el Grupo considera como un indicador relevante para evaluar su desempeño, el resultado de la participación en la utilidad de asociadas, ya que mide el rendimiento de esta inversión a través de este resultado. La participación en la utilidad de asociadas normalmente se presenta, en el estado de resultados, después de gastos financieros. Sin embargo, el Grupo

ha evaluado y concluido que la inversión en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos, representa un vehículo esencial en las operaciones del Grupo y en el cumplimiento de su estrategia de posicionamiento en el mercado, por lo que considera más apropiado incluir la participación dentro de los resultados operativos.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 264,174	476,750
Inversiones a corto plazo	301,905	301,441
	\$ 566,079	778,191

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	2021	2020
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 1,513,284	1,246,886
Documentos por cobrar	101,264	82,685
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	78,000	78,000
	1,692,548	1,407,571
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(185,038)	(185,018)
	\$ 1,507,510	1,222,553

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	2021	2020
Saldo inicial	\$ 185,018	104,955
Incrementos	20	80,063
Saldo final	\$ 185,038	185,018

c. Clasificación como cuentas por cobrar

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

d. Valor razonable de las cuentas por cobrar

Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar, su valor en libros se considera igual a su valor razonable.

e.Deterioro y exposición de riesgos

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

Nota 7 - Préstamos bancarios:

Los préstamos bancarios a marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020 se integran como sigue:

Préstamos bancarios y obligaciones con:	2021	2020
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.	\$ 8,708,250	8,622,327
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$115 millones de dólares que devenga intereses a tasa Libor 1 mes más 2.35%, con vencimientos en 2024.	2,291,301	2,234,007
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$128 y \$78 millones de dólares que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente, con vencimiento en 2022.	2,403,037	2,347,590
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.	2,071,956	-
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00%, con vencimiento en 2021.	-	1,236,893
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00%, con vencimiento en 2024.	-	836,494
Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes), con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años posterior a este se incrementa hasta llegar 19% anual al término del plazo. El término de bono es 15 de mayo de 2027.	784,133	671,291
Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75%, con vencimiento en 2022.	554,786	560,478
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$420,267 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en septiembre 2024.	426,375	417,889
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$282,100 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en octubre 2023.	292,846	292,698
A la hoja siguiente	\$ 17,532,684	17,219,667

Préstamos bancarios y obligaciones con:	2021	2020
De la hoja anterior	\$ 17,532,684	17,219,667
Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$282,100 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.50%, con vencimiento en octubre 2023.	292,846	292,698
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.	105,212	118,202
Crédito simple por pagar a Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V. por \$5 millones de dolare , que devenga intereses a una tasa de interés fija de 4.25%, con vencimiento en 2023.	102,202	-
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 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.	99,520	-
Crédito de Prenda Bursátil con Sofoplus por \$ 100,000 que devenga intereses a una tasa fija del 18% con vencimiento en mayo 2021.	98,090	98,250
Crédito con Sofoplus por \$ 297,160 que devenga intereses a una tasa fija del 14% con vencimiento del 8 de enero del 2021.	-	293,880
Crédito simple por pagar a CV Credit Inc. por \$ 635 mil dólares que devenga intereses a tasa fija de 10.80%, con vencimiento en febrero 2021.	-	12,816
Total de préstamos bancarios y obligaciones con:	\$ 18,330,915	18,035,513
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(688,000)	(976,630)
Deuda a largo plazo	\$ 17,642,915	17,058,883

Nota 8 - Certificados bursátiles de largo plazo:

- ☉El 28 de marzo de 2019, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo con una vigencia de 3 años, a una Tasa de Interés TIIE + 3.05% amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.
- ☉El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,999,869 con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.
- ☉El 20 de octubre, GICSA colocó Cebures a largo plazo con 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.

«El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 547,153,500 UDIS.

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

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo.

Los principales *covenants* financieros de la emisión de los Cebures previamente mencionados, son los si-guientes:

1. Razón de cobertura de intereses consolidada. No permitir que, al final de cualquier trimestre, la razón de cobertura de intereses consolidada de la emisora por los 12 meses anteriores que terminen en dicho trimestre, sea menor de 2.00 a 1.00. El término “Razón de cobertura de intereses consolidada” significa, para cualquier periodo, la razón de: i) la Utilidad antes de ingresos (gastos) netos financieros, impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) consolidada para dicho periodo, a ii) gastos financieros brutos consolidados por dicho periodo.

“UAFIDA consolidada” significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de: i) utilidad de operación, más ii) costos de depreciación, más iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento). “Gastos financieros brutos consolidados” significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

2. Limitaciones en el nivel de endeudamiento. La emisora no podrá ni permitirá, a cualquiera de sus subsidiarias, contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base proforma, la deuda total insoluble de la emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

Estos pasivos se muestran en el estado de posición financiera a su costo amortizado.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Nota 9 - Partes relacionadas:

Los principales saldos con partes relacionadas se integran a continuación:

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Por cobrar:		
Afiliadas:		
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 238,079	238,079
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 3 ⁽²⁾	211,670	211,222
Azkg Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	193,957	195,374
León Kamhagi Cababie	105,040	103,367
Residencial Coral Diamante Acapulco, S. A. de C. V.	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	55,029	55,029
Azkg Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	36,077	47,043
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068

Otros	18,429	18,429
Accionistas ⁽³⁾	22,926	22,926
	\$ 965,899	976,162
Por pagar:		
Afiladas:		
E Group Holding S.A de C.V.	116,949	116,949
ADA Controladora SAPI de CV	68	68
Accionista:		
Accionistas ⁽³⁾		
Otros	67	67
	\$ 117,084	117,084

⁽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 periodo preoperativo, ya que no se han obtenido los permisos correspondientes de las autoridades pertinentes.

Nota 10 - Ingresos y (costos) financieros:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	\$ 25,633	\$ 36,117
Total ingresos financieros	<u>25,633</u>	<u>36,117</u>
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	(486,199)	(545,164)
Comisiones y gastos por financiamiento	(46,939)	(173,049)
Valuación de instrumentos financieros derivados	106,946	(154,456)
Total gastos financieros	<u>(426,192)</u>	<u>(872,669)</u>
Perdida en cambios	(2,403,304)	(1,816,980)
Utilidad en cambios	2,114,275	263,035
Efecto cambiario	<u>(289,029)</u>	<u>(1,553,945)</u>
Costos financieros – netos	<u>\$ (689,588)</u>	<u>\$ (2,390,497)</u>

INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

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

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

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de marzo de 2021 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques. El 13 de noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex, HSBC para prepagarle a The Blaksctone Group, que al 31 de marzo de 2021, nuestra deuda vigente asciende a ps. 557.4 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.25%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques. El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex y HSBC para prepagarle a The Blaksctone Group, que al 31 de marzo de 2021, nuestra deuda vigente asciende a EUA 116.6 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 04 de enero 2021, obtuvimos un refinanciamiento con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de marzo de 2021, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 2,089 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de diciembre de 2027. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. Zentro Lomas. El 09 de Mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Banco del Bajío para la Construcción del Edificio de Oficinas Zentro Lomas. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 414.5 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 4.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 14 de octubre de 2025.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Explanada Culiacán. El 20 de Octubre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Actinver para la Construcción del Proyecto. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 608 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 4.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de Octubre de 2024.

Metropolitan Life Insurance. Capital Reforma. El 30 de mayo del 2019, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que otorgó Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de marzo de 2021, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$111.1 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.35%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de mayo de 2024.

Exitus Capital. Grupo Gicsa. El 05 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Exitus Capital el cual fue utilizado para Capital de Trabajo. Al 31 de marzo de 2021, nuestra deuda vigente asciende a ps. \$127.8 millones, y no genera intereses. Este contrato tiene un vencimiento al 17 de junio de 2022.

Ficein Unión de Crédito. Cero5Cien. El 22 de febrero del 2021, obtuvimos un crédito con Ficein Unión de Crédito, el cual fue utilizado para la construcción del proyecto Cero5Cien. Al 31 de marzo de 2021, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$5 millones, y genera intereses a una tasa de interés fija de 4.25%. Este contrato tiene un vencimiento al 17 de febrero del 2023.

Ficein Unión de Crédito. Cero5Cien. El 22 de febrero del 2021, obtuvimos un crédito con Ficein Unión de Crédito, el cual fue utilizado para la construcción del proyecto Cero5Cien. Al 31 de marzo de 2021, nuestra deuda vigente asciende a Ps. \$100 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderada efectiva de TIIIE 28 días más 8.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 17 de febrero del 2023.

Fondo H. Cero5Cien. El 23 de febrero del 2021, obtuvimos un crédito con Fondo H, el cual fue utilizado para la construcción del proyecto Cero5Cien. Al 31 de marzo de 2021, nuestra deuda vigente asciende a Ps. \$100 millones, y genera intereses a una tasa de interés fija de 17.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 23 de febrero del 2023.

Sofoplus SAPI SOFOM. Grupo Gicsa. El 26 de noviembre del 2020, obtuvimos un crédito con Sofoplus SAPI SOFOM el cual fue utilizado para Capital de Trabajo. Al 31 de marzo de 2021, nuestra deuda vigente asciende a ps. \$100 millones, y genera intereses a una tasa de interés fija de 18.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 26 de noviembre de 2022.

Banco de Comercio Exterior. Outlet Riviera Maya. El 11 de marzo del 2021, obtuvimos un crédito con Banco de Comercio Exterior para la Construcción del proyecto de Outlet Riviera Maya. Al 31 de marzo de 2021 no se ha dispuesto la línea y generará intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 90 días más 3.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 11 de marzo de 2036.

Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 9,000.0 millones. Al 31 de marzo 2021, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo. Generan intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 3.55% y Tasa fija del 9.0800%.

Con vencimientos del 24 de Marzo de 2022 y 01 de Diciembre de 2022.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 54,153,500 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.482922 por UDI. Al 31 de marzo 2021, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,306 millones, genera intereses a una tasa de interés fija del 7.45%; con vencimiento al 16 de Octubre de 2023.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 9,000.0 millones. Al 31 de marzo 2021, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 1,065 millones de una emisión de certificados quirografarios de largo plazo, generan intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 3.35%. Con vencimiento al 02 de Abril de 2021.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 35,000,000 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.153441 por UDI. Al 31 de marzo 2021, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 2,261 millones, genera intereses a una tasa de interés fija del 9.48%; con vencimiento al 13 de Noviembre de 2025.

Deuda Goldman Sachs

Goldman Sachs & Co. LLC. Forum Culiacán. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado Forum Culiacán con Metlife México S.A. Al 31 de marzo 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 931,101 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 77.5 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%; ps.291.1 millones y generaba intereses a una tasa fija de 15.00%. El primer y segundo contrato con vencimiento al 18 de diciembre de 2034 y el tercer contrato con vencimiento el 22 julio del 2027.

Goldman Sachs & Co. LLC. City Walk. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Banco Actinver S. A. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 18 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 15%; ps. 57.7 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 4.8 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 22 de julio del 2027, el segundo y tercero con vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. La Isla Mérida. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Banco Santander. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 504.3 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 15.00%; ps. 1,612 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 134.3 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. Los contratos tienen vencimiento al 18 de diciembre de 2034.

Goldman Sachs & Co. LLC. Forum Cuernavaca. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 177.9 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 15.00%; ps. 568 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 47.4 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 22 de julio del 2027, el segundo y tercero con vencimiento al 24 de diciembre de 2032.

Goldman Sachs & Co. LLC. Paseo Querétaro. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Banco del Bajío y Banco Sabadell. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 381.7 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 15%; ps. 1,220 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 101.7 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 22 de julio de 2027, el segundo y tercero con vencimiento al 24 de diciembre de 2032.

Goldman Sachs & Co. LLC. Explanada Pachuca. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con BBVA México S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 367.1 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 15.00%; ps. 1,173 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 97.8 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 22 de julio de 2027, el segundo y tercero con vencimiento al 24 de diciembre de 2032.

Goldman Sachs & Co. LLC. Explanada Puebla. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo

Financiero HSBC. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 501.6 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 15.00%; ps. 1,603 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.50%; ps. 133.6 millones y generaba intereses a una tasa fija de 9.90%. El primer contrato tiene vencimiento al 22 de julio de 2027, el segundo y tercero con vencimiento al 24 de diciembre de 2032.

Goldman Sachs & Co. LLC. Masaryk 111. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Metropolitan Life Insurance. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 16.4 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.50%; ps. 1.3 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.90%; USD \$52.7 millones y generaba intereses a una tasa fija de 4.80% y ps 229.1 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 15.00%. El primero, segundo y tercer contrato tiene vencimiento al 24 de diciembre de 2032 y el cuarto contrato tiene vencimiento el 22 de julio 2027.

Goldman Sachs & Co. LLC. Torre Esmeralda III. El 18 de diciembre del 2019, obtuvimos un crédito con Goldman Sachs & Co. LLC para el prepagado del Crédito que tenía celebrado con Metropolitan Life Insurance. Al 31 de marzo de 2021 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 14.7 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.50%; ps. 1.2 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija de 9.90%; USD \$47.2 millones y generaba intereses a una tasa fija de 4.80% y ps 205.3 millones y generaba intereses a una tasa de interés fija del 15.00%. El primero, segundo y tercer contrato tiene vencimiento al 24 de diciembre de 2032 y el cuarto contrato tiene vencimiento el 22 de julio 2027.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 3,430	\$ 2,531
Costo de venta de inmuebles	-	20,916
Total costos:	<u>3,430</u>	<u>23,447</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	1,341	1,540
Mantenimiento	142	254
Electricidad	162	98
Seguridad	119	154
Total gastos por operación de inmuebles	<u>1,764</u>	<u>2,046</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	49,198	97,751
Electricidad	24,336	39,253
Predial	31,655	25,240
Mantenimiento	10,301	21,351
Seguridad	8,781	16,342
Seguros	11,432	15,078
Limpieza	5,491	13,566
Agua	6,125	7,811
Publicidad	1,463	7,687
Total gastos por operación de inmuebles propios:	<u>148,782</u>	<u>244,079</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	62,098	96,445
Seguridad	80	280
Limpieza	184	105
Mantenimiento	167	110
Total gastos por servicios de administración:	<u>62,529</u>	<u>96,940</u>
Depreciaciones	41,122	20,492

Amortizaciones	18,863	32,923
Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>59,985</u>	<u>53,415</u>
Otros ingresos, neto	(13,124)	(8,476)
Total de otros ingresos	<u>(13,124)</u>	<u>(8,476)</u>
Total de gastos:	<u>259,936</u>	<u>388,004</u>
Total de costos y gastos	<u>\$ 263,366</u>	<u>\$ 411,451</u>

Descripción de sucesos y transacciones significativas

a. Al 31 de marzo de 2021 el Grupo realizó las siguientes operaciones:

i. En Asamblea General de Tenedores de los Certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "GICSA 17" celebrada el 25 de marzo de 2021, aprobaron lo siguiente:

a. Modificar la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles para quedar el día 08 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 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.

b. 31 de diciembre de 2020 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 la Compañía 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.

A la fecha se han firmado 1,200 convenios de nuestro programa de apoyo COVID-19 a locatarios por un monto aproximado de 397 millones de pesos en notas de crédito.

ii. El 15 de diciembre de 2020 GICSA a través de su subsidiaria Kantoor Macroproyectos, S. A. P. I. de C. V. ("Kantoor"), concretó la adquisición de la participación de los derechos del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 2198 ("Paseo Coapa") a Inmuebles Lombanos, S.A. de C.V. La transacción se llevó a cabo por la conversión de deuda a capital social como dación de pago por \$535 millones de pesos.

iii. Con fecha efectiva 31 de diciembre de 2020 Grupo Adelac, S.A. de C.V. ("Adelac") y GICSA por medio de Kantoor, acordaron extinguir el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de dominio con Derecho a Reversión Número 2196 (Outlet Sur), derivado de la

evaluación de Grupo Gicsa de no continuar con el proyecto al considerarlo poco rentable, como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Adela, por un monto de \$350 millones de pesos y se llevó a cabo la cancelación de gastos capitalizables por \$118 millones de pesos.

- iv. El 29 de julio de 2020 se efectuó la cancelación del Crédito quirografario, por \$2,250 millones de pesos (deuda senior), el cual tenía vencimiento en mayo 2021, y cuyos recursos se mantenían en reserva como efectivo restringido.
- v. El 11 de mayo de 2020 se realizaron Asambleas de Tenedores para los Certificados Bursátiles de largo plazo (GICSA 15, GICSA 16U, GICSA 17, GICSA 18U y GICSA 19), en las que se aprobaron, modificaciones relacionadas con ciertas obligaciones y capitalización de intereses por hasta 9 meses adicionales a los previamente pactados. Los intereses capitalizados ascendieron a \$507 millones de pesos.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Los estados financieros condensados consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada período.

Las políticas contables aplicadas por la Entidad a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados son las mismas que las aplicadas por la Entidad en sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020, considerando la adopción de las nuevas IFRS que se describen a en la sección de bases de presentación

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0