

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

Índice

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 y 2
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015:	
Estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015	3
Estados de resultados integrales consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015	4
Estados de variaciones en el capital contable consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015	5
Estados de flujos de efectivo consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015	6
Notas sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015	7 a 58

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Miles de pesos mexicanos

<u>Activo</u>	Notas	Diciembre <u>2016</u> Total	Diciembre <u>2015</u> Total	Acumulado
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	5,588,590	5,965,465	-6%
Efectivo restringido	2.4.b	165,867	343,031	-52%
Cuentas y documentos por cobrar – neto	6.a	790,649	558,951	41%
Impuestos por cobrar		1,168,494	862,378	35%
Anticipo para desarrollo de proyectos	2.25	1,561,578	94,004	1561%
Partes Relacionadas	15	612,060	408,245	50%
Suma el activo circulante		<u>9,887,238</u>	<u>8,232,074</u>	20%
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Depósitos en garantía y pagos anticipados	2.6 y 2.7	146,684	39,315	273%
Propiedades de inversión	7	40,838,954	37,053,433	10%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	8	2,686,893	917,001	193%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	9	834,338	785,415	6%
Provisión de Impuesto diferido	20	729,258	1,092,248	-33%
Suma el activo no circulante		<u>45,236,127</u>	<u>39,887,412</u>	13%
Total del activo		<u>55,123,365</u>	<u>48,119,486</u>	15%
<u>Pasivo</u>				
PASIVO CIRCULANTE:				
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	2.18	1,516,609	1,438,115	5%
Porción circulante de los préstamos bancarios	12	426,420	3,431,440	-88%
Rentas otorgadas en garantía y premios	14	55,596	70,621	-21%
Partes Relacionadas	15	654,756	408,223	60%
Impuesto por pagar	20	220,457	343,067	-36%
Suma el pasivo circulante		<u>2,873,838</u>	<u>5,691,466</u>	-50%
PASIVO NO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a LP	12	11,995,932	6,530,335	84%
Certificado Bursátil	13	5,952,876	2,980,961	100%
Provisión y beneficios a los empleados		37,461	32,618	15%
Anticipo de clientes	2.16	83,314	76,390	9%
Rentas recibidas en garantía y premios	14	390,516	423,854	-8%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo		654,637	564,495	16%
Provisión de Impuesto diferido	20	6,751,195	6,412,181	5%
Suma el pasivo no circulante		<u>25,865,931</u>	<u>17,020,834</u>	52%
Total del pasivo		<u>28,739,769</u>	<u>22,712,300</u>	27%
<u>Capital contable</u>				
Capital social	16	636,605	636,605	0%
Recompra de acciones	2.20 ii	(109,707)		0%
Resultados acumulados		8,310,283	8,072,107	3%
Prima en suscripción de acciones	16 y 2.20 iii	9,595,667	9,595,667	0%
Capital contable de la participación controladora		18,432,848	18,304,379	1%
Participación no controladora	10	7,950,748	7,102,807	12%
Total del capital contable		<u>26,383,596</u>	<u>25,407,186</u>	4%
Total pasivo y capital contable		<u>55,123,365</u>	<u>48,119,486</u>	15%

Las veintiún notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias
Estados de Resultados Integrales Consolidados
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015

		4T16	4T15	VAR%	12M16	12M15	VAR%
Ingresos							
Ingresos por arrendamiento y premios	2.21a	701,067	637,926	10%	2,658,808	2,320,040	15%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	2.21b	114,863	112,104	2%	417,916	377,815	11%
Estacionamiento y servicios de operación	2.21c	281,360	271,899	3%	496,793	464,026	7%
Ingresos por fee de servicios		(61,642)	(7,984)	672%	126,762	166,710	-24%
Total Ingresos de operación		1,035,647	1,013,945	2%	3,700,280	3,328,590	11%
Ingresos para administración de inmuebles terceros	2.21d	71,364	62,287	15%	280,633	274,804	2%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	2.21e	(432,704)	87,109	-597%	162,345	672,513	-76%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	2.21f	61,813	60,517	2%	112,416	152,428	-26%
Total otros ingresos de operación		(299,527)	209,913	-243%	555,394	1,099,746	-49%
Total Ingresos		736,120	1,223,858	-40%	4,255,674	4,428,336	-4%
Costo de obra	18	369,476	(177,742)	-308%	(179,119)	(815,555)	-78%
Costo por venta de inventario inmobiliario	18	(45,987)	(35,504)	30%	(76,891)	(86,249)	-11%
Total Costos		323,489	(213,245)	-252%	(256,010)	(901,804)	-72%
Gastos por operación de inmuebles propios y terceros	18	(314,652)	(309,276)	2%	(952,254)	(903,368)	5%
Gastos por servicios de administración	18	(227,623)	(221,877)	3%	(416,109)	(327,021)	27%
Gastos extraordinarios por derechos y contribuciones	18	(741)	44,735	-102%	(11,009)	(85,512)	-87%
Amortización y depreciación	18	(25,458)	(28,632)	-11%	(100,521)	(111,283)	-10%
Total de gastos		(568,474)	(515,051)	10%	(1,479,893)	(1,427,183)	4%
Total de costos y gastos		(244,985)	(728,296)	-66%	(1,735,903)	(2,328,987)	25%
Utilidad en operación antes de valuación		491,135	495,562	-1%	2,519,771	2,099,349	20%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	286,240	213,225	34%	1,145,572	3,794,621	-70%
Otros Gastos	22	(30,536)	25,949	-218%	(34,813)	(55,620)	-37%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	9	16,965	150,841	-89%	26,564	25,145	6%
Utilidad de operación		763,804	885,577	-14%	3,657,094	5,863,495	-38%
Intereses Ganados	19	72,101	20,396	254%	210,477	88,437	138%
Intereses Pagados	19	(292,366)	(98,638)	196%	(878,332)	(537,301)	63%
Perdida Cambiaria neta	19	(345,902)	(73,961)	368%	(1,098,030)	(1,516,741)	-28%
Costos financieros – Neto		(566,167)	(152,203)	272%	(1,765,885)	(1,965,605)	-10%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		197,637	733,374	-73%	1,891,209	3,897,890	-51%
Impuestos a la utilidad	20	(392,275)	(174,587)	125%	(786,867)	(901,458)	-13%
Utilidad neta consolidada		(194,637)	558,787	-135%	1,104,342	2,996,433	-63%
Utilidad neta consolidada atribuible a:							
Participación controladora		(296,001)	126,882	333%	596,401	1,641,001	-64%
Participación no controladora		101,364	431,905	-77%	507,941	1,355,431	-63%
Utilidad neta consolidada		(194,637)	558,787	-135%	1,104,342	2,996,432	-63%

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias
Estado de Variaciones en el Capital Contable Consolidado
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2015		\$ 677,232	(\$ 221,347)	\$ -	\$ 12,465,874	\$ 12,921,759	\$ 6,001,736	\$ 18,923,495
Transacciones con accionistas:								
Capitalización de pasivos	1.2.ix	87,916	-	3,511,618	-	3,599,534	-	3,599,534
Colocación de capital	1.2.viii	161,386	-	6,084,049	-	6,245,435	-	6,245,435
Incorporación de subsidiaria	1.2.iii	(12)	-	-	-	(12)	-	(12)
Disminución de capital social y utilidades acumuladas por escisión	1.2.v	(289,917)	-	-	(5,671,902)	(5,961,819)	-	(5,961,819)
Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias	1.2.iv y 1.2.vii	-	-	-	(1,632,066)	(1,632,066)	-	(1,632,066)
Aumento de minoritario por nuevo proyectos	1.2.xi	-	-	-	-	-	1,460,653	1,460,653
Adquisición de participación no controladora	1.2.vi y 1.2. x	-	-	-	1,269,200	1,269,200	(1,664,900)	(395,700)
Recompra de acciones	1.2.i	-	221,347	-	-	221,347	-	221,347
Reembolso de capital social		-	-	-	-	-	(50,115)	(50,115)
Total de transacciones con accionistas		(40,627)	221,347	9,595,667	(6,034,768)	3,741,619	(254,362)	3,487,257
Utilidad Integral:								
Utilidad neta del año		-	-	-	1,641,001	1,641,001	1,355,433	2,996,434
Saldo al 31 de diciembre de 2015		636,605 ⁽¹⁾	-	9,595,667	8,072,107	18,304,379	7,102,807	25,407,186
Adquisición de participación no controladora	1.1iii	-	-	-	(358,223)	340,003	340,000	(18,223)
Recompra de acciones	16	-	(109,707)	-	-	(109,707)	-	(109,707)
Utilidad Integral:								
Utilidad neta del año		-	-	-	596,401	596,401	507,736	1,104,342
Saldo al 31 de diciembre de 2016		\$ 636,605	(\$ 109,707)	\$ 9,595,667	\$ 8,310,285	\$ 18,432,849	\$ 7,950,749	\$ 26,383,596

⁽¹⁾ Importe neto de capital suscrito no exhibido , cuyo monto asciende a \$48,500

Las veintiuna notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Nota	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 1,891,209	\$ 3,897,890
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudosos	6.b	5,027	(5,837)
Pérdida en la valuación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios		-	606,570
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	(1,145,572)	(3,794,621)
Depreciaciones	8	22,003	18,178
Costo neto del periodo por beneficios a empleados		4,843	32,618
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos contabilizadas con el método de participación	9	(26,564)	(25,145)
Pérdida en la valuación instrumentos financieros derivados		1,262	-
Amortización de premios		(55,596)	(70,621)
Pérdida cambiaria	19	1,287,330	910,716
Intereses ganados	19	(197,226)	(88,982)
Intereses a cargo	19	675,782	537,301
Subtotal		<u>2,462,496</u>	<u>2,018,067</u>
Variaciones en el capital de trabajo aumento/(disminución) en:			
Efectivo restringido		177,164	125,960
Cuentas y documentos por cobrar – Neto		(146,583)	(211,046)
Impuestos acreditables		(306,116)	(501,951)
Anticipos para desarrollo de proyectos		(1,467,574)	(11,479)
Inventarios inmobiliarios		-	9,146
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(203,815)	(34,183)
Depósitos en garantía y pagos anticipados		(107,369)	10,677
Proveedores		77,233	129,924
Cuentas por pagar a partes relacionadas		246,533	(389,843)
Anticipos de clientes		6,924	84,676
Rentas recibidas en garantía y premios		7,233	314,071
Impuestos a la utilidad pagados		(207,472)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>538,654</u>	<u>1,544,019</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Intereses cobrados	19	197,226	88,982
Reembolso de patrimonio a asociada y negocio conjunto	9	(22,359)	(50,113)
Adquisición de participación no controladora	1.2.x	-	(490,000)
Incremento en la inversión en asociada	9	-	-
Adiciones de propiedades de inversión	7 y 2.13	(2,695,642)	(1,219,699)
Bajas de propiedades de inversión	7 y 2.13	55,692	83,387
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	8	(1,791,562)	(429,914)
Recompra de acciones		(109,707)	-
Bajas de inmuebles, mobiliario y equipo	8 y 2.13	(333)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>(4,384,911)</u>	<u>(2,017,357)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos bancarios	12	4,077,170	1,458,283
Pagos de préstamos bancarios	12	(2,870,705)	(3,303,707)
Emisión de certificados bursátiles	13	2,971,915	2,980,961
Intereses pagados de préstamos bancarios	12	(572,654)	(537,301)
Acreedores hipotecarios		-	-
Certificados bursátiles revolventes recibidos		-	(398,868)
Aportaciones de capital	1.2.viii	-	161,374
Prima en suscripción de acciones	1.2.viii	-	6,861,891
Gastos de colocación de acciones	1.2.viii	-	(362,168)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>3,605,727</u>	<u>6,860,465</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(240,529)	6,387,127
Efecto de escisión de efectivo y equivalente de efectivo		-	(1,005,740)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(136,347)	(30,678)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>5,965,465</u>	<u>614,756</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 5,588,590</u>	<u>\$ 5,965,465</u>

Las transacciones que no requirieron flujos de efectivo se muestran en la Nota 2.26.

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Miles de pesos mexicanos

Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería. Durante 2015, el Grupo decidió desincorporar el segmento de viviendas residenciales y de naves industriales.

El domicilio social de GICSA y principal lugar de negocios es:

Paseo de Tamarindos 90, torre 1, piso 23,
Colonia Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos
México, D. F., 05120

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un Grupo de accionistas que controla de manera directa o indirecta a GICSA y a Desarrolladora 2020.

Eventos relevantes

1.1. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. El 24 de octubre de 2016 GICSA colocó entre el público inversionista Certificados Bursátiles por un monto equivalente a \$3,000, los cuales fueron colocados con un vencimiento de 7 años, devengando una tasa de cupón fija de 6.95%, dicha emisión fue denominada en Unidades de Inversión (UDIS). A la fecha de esta transacción el tipo de cambio de la UDI respecto del peso era de \$5.48292.
- ii. Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante el mes de diciembre se concretó la apertura de dos nuevos Centros Comerciales bajo la denominación de Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta. Así mismo la compañía se encuentra en proceso de desarrollo de diversos proyectos entre los que destacan, Explanada Puebla, Explanada Querétaro y Explanada Culiacán.
- iii. Con fecha 4 de agosto de 2016, la Compañía firmó un acuerdo para adquirir una participación adicional en el proyecto Paseo Coapa, con lo cual aumento su participación a 74.5% (anteriormente 57.5%).

Esta adquisición fue contabilizada como una transacción con los accionistas no controladores de acuerdo con la política contable descrita en Nota 2.2 2.

El valor en libros del capital contable de la participación adquirida a la fecha del contrato era de \$340,000 y la contraprestación pagada fue de \$358,223 generando un efecto en capital contable de GICSA por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$18,223.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

1.2. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. El 12 de enero de 2015 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V. (Retail - compañía subsidiaria), se acordó un aumento de su capital social fijo con lo cual quedó diluida la participación que mantenía el Grupo del 99.9% al 0.01%. Posteriormente el 13 de enero de 2015 se realizó la venta de la participación remanente en Retail a accionistas del Grupo con lo cual la Compañía no retiene ninguna participación en Retail. Dicha transacción se realizó al valor nominal de las acciones, debido a que la Compañía presentaba un déficit acumulado. Retail mantenía acciones de GICSA por un valor de \$221,347.

Esta operación originó la desconsolidación de Retail y la eliminación del efecto de recompra de acciones por \$221,347 contra un pasivo reconocido por el mismo importe.

- ii. Con fecha 12 de enero del 2015 los accionistas del Grupo que poseían 8.5% del capital social (accionistas anteriores) vendieron sus acciones a Retail (compañía controlada y poseída en su totalidad de manera directa por los accionistas del Grupo). Véase punto i. anterior.
- iii. Con fecha 3 de marzo de 2015, Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y Cabi Servicios, S. A. de C. V. adquirieron 12,500 acciones correspondientes al 100% de la tenencia accionaria de Desarrolladora 2020. El precio pagado por las acciones fue a valor nominal, debido a que mantenía un déficit acumulado. La operación se llevó a cabo considerando que ambas compañías se encuentran bajo el mismo grupo de control de accionistas. Ver política 2.2.2.
- iv. El 12 de marzo de 2015, la Compañía celebró un contrato de compra-venta con los accionistas para transferir la totalidad de las acciones de las subsidiarias Control Caza, S.A.P.I. de C.V. y Control Jali, S. A. P. I. de C. V. (Caza y Jali) por \$40,000 lo cual fue cubierto a través de la compensación de cuentas por pagar que dichos accionistas mantenían con el Grupo. De acuerdo con la sustancia económica de la transacción, la Administración consideró que la esencia de la misma fue una distribución en especie a todos los accionistas del Grupo existentes a esa fecha, quienes recibieron de manera indirecta dichas acciones, y a su vez utilizaron dichas acciones como pago a los accionistas anteriores que poseían anteriormente el 8.5% mencionado en el párrafo ii de las acciones en GICSA. Así mismo los accionistas decidieron que Retail (desincorporada según punto i.) tomará las acciones por cuenta de ellos.

Esta distribución fue reconocida como una “Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias” por un monto de \$774,480 (lo cual incluye los activos netos de Caza y Jali por \$814,271 y la compensación de una cuenta por cobrar por \$39,791 mantenida con los accionistas que salieron del Grupo). El valor contable de los activos netos distribuidos y su correspondiente valor razonable eran muy similares, por lo que no se reconoció efecto en resultados, de acuerdo a lo requerido por IFRIC 17 “Distribuciones a los Propietarios de Activos Distintos al Efectivo” y por lo tanto todo el efecto fue reconocido disminuyendo los resultados acumulados como una distribución en especie.

- v. El 9 de abril de 2015 se llevó a cabo la desincorporación de empresas del Grupo mediante escisiones de compañías, con lo cual se separó el segmento residencial y naves industriales, así como empresas inactivas, a través de la escisión de ADA Controladora, S. A. P. I. de C. V.(ADA), Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V., Cabi Servicios, S. A. de C. V. y GICSA.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Derivado de esta escisión, surgieron dos nuevas subsidiarias del Grupo:

Bundeva Controladora, S.A.P.I. de C.V. (Bundeva) y Corpokig, S.A.P.I. de C.V. (Corpokig) las cuales a la fecha de escisión les fueron transferidas acciones de diversas compañías del Grupo. El tratamiento de estos efectos de escisión se realizó de acuerdo a la política 2.2.2. Véase balance de escisión en Nota 2.2.6.

Activos Separados durante el 2015 - Esta escisión incluía, entre otros, todos los CBFI's emitidos por FUNO reflejados como activo no circulante en el estado de posición financiera por un monto total de \$4,735,600; y diversas cuentas por cobrar. Parte de estos activos y pasivos a ser transmitidos también incluían parte del patrimonio de ADA, una subsidiaria indirecta de GICSA.

Participación Minoritaria Pendiente - Dentro del proceso de reestructuración corporativa que se menciona en los párrafos anteriores, no se separó de manera adecuada y oportuna una participación minoritaria del 23.03% en ADA, cuyo monto ascendía a \$1,056,409 al 31 de diciembre de 2015.

Tratamiento contable. La participación minoritaria en ADA antes mencionada, estuvo incluida en los estados financieros de GICSA internos no auditados, como inversión en acciones por el método de participación, ya que quedó pendiente de ejecutar la transmisión de la totalidad de la acciones de ADA a Azkig Macrocontroladora S. A. P. I. de C. V. (AZKIG), la sociedad escindida de nueva creación derivada de la reestructuración.

Convenio de Segregación - Sin embargo, la Compañía al identificar que la inversión en ADA que era parte del paquete de escisión no se había transferido con oportunidad de acuerdo a los convenios previamente firmados y autorizados, la Compañía celebró un convenio para transferir el interés minoritario del Grupo en ADA a favor de AZKIG, con el fin de asegurar que los objetivos, propósitos y acuerdos derivados de la escisión de la Compañía y su reestructuración corporativa acordada en enero de 2015 se cumplan y perfeccionen. De acuerdo con las reglas del mercado de valores en México, este convenio y la transferencia derivada del mismo, están sujetos a la ratificación de las Asambleas de Accionistas de GICSA y AZKIG, así como de otras ratificaciones aplicables. Derivado de todo lo anterior, ya que se considera que la transacción surtió efectos legales desde abril de 2015 en su totalidad, la transferencia del 23.03% se registró en estos estados financieros que se acompañan de manera adecuada en abril de 2015. Véase Nota 4.5

- vi. El 5 de mayo del 2015 GICSA celebró un contrato privado de compra-venta de acciones con Xtra Proyectos, S. A. de C. V. (Xtra) para la adquisición de su participación accionaria en las subsidiarias controladas por el Grupo denominadas Fórum Buenavista, S.A.P.I. de C. V. (50% de participación), Inmobiliaria Lomchap, S. A. P. I. de C. V. (50% de participación) y Operadora Perinorte, S. A. P. I. de C. V. (50% de participación).

El valor en libros del capital contable de Lomchap a la fecha de adquisición era de \$79,223 por el cual se dio una contraprestación de \$111,764 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$32 541. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

Para el caso de Perinorte el valor en libros del capital contable a la fecha de adquisición era de \$175,547 por el cual se dio una contraprestación de \$329,920 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$154,373. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Con fecha posterior GICSA y Xtra celebraron un convenio modificatorio excluyendo de la transacción anterior a Forum Buenavista, dichas modificaciones establecieron principalmente el reembolso de capital a Xtra y la liquidación de los préstamos que la sociedad mantenía a su favor; todo esto sujeto a la autorización de los acreedores financieros de Forum Buenavista. Una vez cumplidas las condiciones anteriores la adquisición Forum Buenavista se concretó en julio de 2015.

El valor en libros del capital contable a la fecha de adquisición era de \$882,599 por el cual se dio una contraprestación de \$1,013,616 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$131,017. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

Las adquisiciones descritas anteriormente fueron tratadas como transacciones con los accionistas no controladores. El impacto total de estas operaciones, considerando la operación mencionada en el inciso x. siguiente, generaron un incremento en el capital contable de la participación controladora por \$1,269,200 y una disminución en la participación no controladora por \$1,664,900. Véase política 2.2.2.

- vii. Con fecha 19 de mayo de 2015, la Compañía transfirió a los accionistas del Grupo todas las acciones de las subsidiarias ACAD, S. A. P. I. de C. V., ECAD, S. A. P. I de C. V., Triple Cabada S. A. P. I. de C. V., JacJai, S. A. P. I. de C. V., Algol, S. A. P. I. de C. V. y Bamiz, S.A.P.I. de C. V., de acuerdo con la sustancia económica de la transacción, la Administración consideró que en esencia esta operación fue una distribución en especie a todos los accionistas existentes en dicha fecha.

Esta distribución fue reconocida dentro de “Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias” por un monto de \$857,586 (lo cual incluye los activos netos de dichas compañías). El valor contable de los activos netos distribuidos y su correspondiente valor razonable eran muy similares, por lo que no se reconoció efecto en resultados, de acuerdo a lo requerido por IFRIC 17 “Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo”.

- viii. El 4 de junio de 2015 el Grupo concretó el proceso de colocación de la Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés) en la Bolsa Mexicana de Valores por un monto de \$6,263,158 (equivalente a 368,421,053 acciones), sin considerar la opción de sobreasignación contenida como parte de la colocación.

El ejercicio de la opción de sobreasignación se realizó por un monto de \$344,445 concluyéndose el 3 de julio de 2015, con lo cual se logró colocar en el mercado un monto adicional de 20,261,453 acciones.

Estas operaciones generaron una prima en suscripción de acciones de \$6,084,049 neto de gastos de colocación que ascendieron \$362,168.

- ix. En la misma fecha de colocación y como parte de este proceso se capitalizaron pasivos que GICSA mantenía con Xtra Proyectos por un monto de \$1,455,299 equivalente a 85,605 838 acciones a un valor de \$17.00 pesos por acción, generando con esto una prima en suscripción de acciones de \$1,419,754.

Adicionalmente se capitalizaron ciertas cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas generadas como resultado de la reestructuración corporativa descrita en el IPO por un monto de \$2,144,235 equivalente a 126,131,529 acciones a un valor por acción de \$17.00 pesos, lo cual generó una prima en suscripción de acciones de \$2,091,864.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

- x. El 18 de junio de 2015, Bundevea celebró un contrato privado de compra-venta de acciones con Grupo Diarq, S. A. de C. V. para la adquisición del 25% de su participación accionaria en la subsidiaria controlada por el Grupo denominada Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Plazas Outlet Lerma) con este acuerdo GICSA incrementa su participación del 37.5 % al 62.5%. Esta adquisición fue tratada como una transacción con los accionistas no controladores de acuerdo con la política contable descrita en Nota 2.2 2.

El valor en libros del capital contable a la fecha de adquisición era de \$469,881 por el cual y la contraprestación pagada fue de \$490,000 generando un efecto en capital contable de GICSA por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$20,119.

- xi. En agosto de 2015, GICSA concreta su participación en 3 nuevos proyectos: Centro Comercial Paseo Coapa con un 57.5% de participación, ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México, Outlet Plaza Norte con un 65% de participación, ubicado en Lomas Verdes (al norte de la Ciudad de México) y Outlet Plaza Sur con un 65% de participación, ubicado en el sur de la Ciudad de México. Derivado de la participación que mantienen terceros en estos proyectos, se generó un aumento en la participación no controladora de \$1,460,653.
- xii. El 10 de diciembre de 2015, GICSA colocó entre el público inversionista Certificados Bursátiles mediante dos emisiones por un valor conjunto de \$3,000,000 de los cuales, \$500,000 fueron colocados a un plazo de 7 años devengando una tasa cupón fija de 9.08%, y \$2,500,000 a 3.3 años a una tasa cupón de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) 29 + 2.75 puntos.

Nota 2- Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Grupo. Los rubros que involucren 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

2.1.1 Cambios en políticas contables y revelaciones

a. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por el Grupo.

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 2016, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

- Tratamiento contable para las adquisiciones de participación en operaciones conjuntas - Modificaciones a la NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.
- Aclaración sobre los métodos de depreciación y amortización aceptables - Modificaciones a la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo” y la NIC 38 “Activos Intangibles”.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014, y
- Iniciativa de revelaciones - Modificaciones a la NIC 1 “Presentación de los estados financieros”.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2016, que hubieran tenido un impacto material en el Grupo.

b. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas pero cuya adopción aún no es obligatoria, y que no fueron adoptadas por el Grupo.

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”. Trata la clasificación, mediación y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales (ORI) y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en ORI sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existen cambios en cuanto a la clasificación y medición excepto por el reconocimiento de los cambios de riesgo crediticio propio en ORI para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de la cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el ratio de cobertura debe ser igual al utilizado por la Administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9.

La NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”. Trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar la información útil para los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos de clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

control sobre un bien o un servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre un bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas.

La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su adopción anticipada. El Grupo se encuentra evaluando el impacto de la NIIF 15.

La NIIF 16 “Arrendamientos”. El 13 de enero de 2016 el IASB publicó la nueva norma de arrendamientos que reemplazará a la actual NIC 17. Algunos cambios fundamentales son que elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual. En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

La nueva norma entra en vigor en enero de 2019. El Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 16.

No hay otras NIIF o interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIF) que no sean efectivas aún, de las cuales se espere tener un impacto material en el Grupo.

2.2. Consolidación

2.2.1 Subsidiarias

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

Los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas en operaciones intercompañías se eliminan en el proceso de consolidación. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

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

Subsidiaria	Tenencia accionaria directa e indirecta		Actividad
	31 de diciembre de		
	2016	2015	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza, Veracruz.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S.A.P.I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan Estado de México.
Fórum Tlaquepaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias (1)	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México
Bundevea Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias (1)	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.

1) Estas compañías resultaron de las escisiones llevadas a cabo por el Grupo durante 2015.

De acuerdo a los cambios mencionados en la Nota 1, se realizaron los siguientes movimientos en la consolidación GICSA, los cuales se encuentran reflejados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

<u>Fecha de la operación</u>	<u>Efectos</u>	<u>Compañía</u>
3 de marzo de 2015	Consolidación	Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Caza, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Jali, S. A. P. I. de C. V.
12 de enero de 2015	Desconsolidación	Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Acad, S. A. P. I de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Ecad, S. A. P. I de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Triple Cabada, S. A. P. I de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Bashary, S. A. P. I de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Jacjai, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Algol, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Bamiz, S. A. P. I. de C. V.

Los resultados, variaciones en capital contable y flujos de efectivo del 1 de enero de 2015 al 3 de marzo de 2015 de Desarrolladora 2020 (fecha de adquisición por parte de GICSA) fueron combinados con los resultados, variaciones en capital contable y flujos de efectivo de GICSA para propósitos de consistencia y presentación de los segmentos y resultados de GICSA.

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

2.2.3. Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre 20 y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se registran a través del método de participación y se reconocen inicialmente al costo. La inversión del Grupo en las asociadas incluye el crédito mercantil (neto de cualquier pérdida acumulada por deterioro, si lo hubiera) identificado al momento de la adquisición. La participación del Grupo en las utilidades o pérdidas posteriores a la adquisición de las asociadas se reconoce en el estado de resultados y su participación en los ORI de la asociada, posteriores a la adquisición, se reconocen en las otras partidas de la utilidad integral del Grupo. Los movimientos acumulados posteriores a la adquisición se ajustan contra el valor en libros de la inversión.

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

2.2.4. Acuerdos conjuntos

El Grupo ha aplicado la NIIF 11 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

2.2.5. La información financiera de las compañías subsidiarias desconsolidadas, que se indican en la Nota 1.2.i, 1.2.iv. y 1.2.vii. es como sigue:

Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2015

Activo	Acad	Ecad	Triple cabada	Bashary	Jacjai	Algol	Bamiz	Caza	Jali	Subtotal	Retail	Total
ACTIVO CIRCULANTE:												
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,761	(\$ 481)	\$ 3,101	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,381	\$ 291	\$ 4,672
Cuentas por cobrar y documentos por cobrar - Neto	67,294	72,216	75,448	28,691	5,682	21,112	11,122	53,782	-	335,347	3,990	339,337
ACTIVOS NO CIRCULANTES:												
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152,336	152,336
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	81,506	81,506	75,413	304,491	69,465	158,062	103,365	38,030	722,568	1,634,406	-	1,634,406
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	-	2,138	5,740	4,418	-	-	-	12,296	705	13,001
Total activo	\$ 150,561	\$ 153,241	\$ 153,962	\$ 335,320	\$ 80,887	\$ 183,592	\$ 114,487	\$ 91,812	\$ 722,568	\$ 1,986,430	\$ 157,322	\$ 2,143,752
Pasivo y capital contable												
Pasivo												
PASIVO CIRCULANTE:												
Proveedores	\$ 83,450	\$ 70,119	\$ 76,005	\$ 62	(\$ 556)	\$ 5,521	\$ 13	\$ 6	\$ 103	\$ 234,723	\$ 391,796	\$ 626,519
Capital contable												
Capital social	1	1	1	3	1	1	2	-	3	13	50	63
Resultados acumulados	67,110	83,121	77,956	335,255	81,442	178,070	114,472	91,806	722,462	1,751,694	(234,524)	1,517,170
Suma el capital contable	67,111	83,122	77,957	335,258	81,443	178,071	114,474	91,806	722,465	1,751,707	(234,474)	1,517,233
Total pasivo y capital contable	\$ 150,561	\$ 153,241	\$ 153,962	\$ 335,320	\$ 80,887	\$ 183,592	\$ 114,487	\$ 91,812	\$ 722,568	\$ 1,986,430	\$ 157,322	\$ 2,143,752

Ingreso por los seis meses que terminaron el 30 de Junio de 2015

	Acad	Ecad	Triple cabada	Bashary	Jacjai	Algol	Bamiz	Caza	Jali	Subtotal	Retail	Total
Gastos de administración, venta y operación	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 136)	(\$ 136)
Utilidad (pérdida) en cambios	1,748	1,897	321	-	(43)	(96)	(63)	-	-	3,764	-	3,764
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios valuación	(6,254)	(6,254)	(11,360)	(45,869)	(10,505)	(22,516)	(14,763)	(1,443)	(27,413)	(146,377)	-	(146,377)
Impuestos a la utilidad	1,352	1,307	3,312	13,760	3,164	6,784	4,448	-	-	34,127	(1,494)	32,633
Pérdida neta	(\$ 3,154)	(\$ 3,050)	(\$ 7,727)	(\$ 32,109)	(\$ 7,384)	(\$ 15,828)	(\$ 10,378)	(\$ 1,443)	(\$ 27,413)	(\$ 108,486)	(\$ 1,630)	(\$ 110,116)

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2016 y de 2015

2.2.6. La siguiente información muestra la información consolidada de las compañías subsidiarias que fueron desincorporadas del Grupo mediante la escisión que se describe en la Nota 1.2.v.

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u> (No auditado)
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 1,005,740
Efectivo restringido		20,944
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	2.2.6.a	672,355
Impuestos acreditables		421,092
Anticipo para desarrollo de proyectos		13,174
Inventarios inmobiliarios	2.2.6.b	942,616
Partes relacionadas	2.2.6.f	<u>3,685,839</u>
Suma el activo circulante		<u>6,761,760</u>
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Propiedades de inversión		486,259
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto		336,133
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		465,102
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	2.2.6.c	3,647,464
Impuestos a la utilidad diferidos		281,140
Otros activos		<u>17,180</u>
Suma el activo no circulante		<u>5,233,278</u>
Total del activo		<u>\$ 11,995,038</u>
<u>Pasivo y capital contable</u>		
<u>Pasivo</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Proveedores	2.2.6.d	\$ 595,861
Partes relacionadas	2.2.6.f	807,974
Impuestos a la utilidad por pagar		514,425
Contrato de asociación	2.2.6.g	<u>1,322,872</u>
Suma el pasivo circulante		<u>3,241,132</u>
PASIVO NO CIRCULANTE:		
Préstamos bancarios a largo plazo	2.2.6.e	962,774
Provisiones	2.2.6.h	532,983
Anticipos de clientes		442,769
Rentas recibidas en garantía y premios		178,434
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	2.2.6.i	<u>1,764,180</u>
Suma el pasivo no circulante		<u>3,881,140</u>
Total del pasivo		<u>7,122,272</u>
<u>Capital contable</u>		
Capital social		289,917
Resultados acumulados		<u>4,582,849</u>
Suma del capital contable		<u>4,872,766</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 11,995,038</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Las explicaciones de los principales movimientos relativos a la escisión se muestran a continuación. La Compañía ha considerado los efectos de la escisión directamente en el capital.

2.2.6.a. Cuentas y documentos por cobrar - Neto

Cuentas por cobrar de \$672,355, derivado de la desconsolidación del complejo Residencial y los segmentos de Naves Industriales.

2.2.6.b. Inventarios inmobiliarios

Como resultado de la reestructuración financiera y corporativa del Grupo, el segmento de complejo residencial ha sido desconsolidado, por lo que hubo una disminución de 138 unidades residenciales equivalente a 31,127 m² y valuados en \$942,616 al 30 de junio de 2015.

2.2.6.c. Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI's)

Desconsolidación de 135,366,477 CBFI's al 30 de junio de 2015 por un monto de \$3,647,464, mediante la escisión y \$1,634,406 por medio del pago de dividendos en especie, mostrados en la Nota 9, incluyendo los efectos correspondientes en el estado del resultado integral que consiste en los efectos de la valuación de los CBFI's por \$605,570.

2.2.6.d. Proveedores

Cuentas por pagar por \$595,861, derivadas de la desconsolidación de los complejos residenciales y los segmentos de naves industriales.

2.2.6.e. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por \$962,774, principalmente comprenden préstamos con Santander México, S.A., Banamex S. A. y Bansi, Institución de Banca Múltiple, así como los efectos correspondientes a la utilidad integral que consiste en la fluctuación del tipo de cambio de \$15.477 Dicha consolidación de préstamos afectó principalmente al segmento de Servicios.

2.2.6.f Partes relacionadas

Monto neto por cobrar de \$2,877,865, corresponde a la desconsolidación del complejo residencial y los segmentos de las naves industriales.

2.2.6.g. Contrato de asociación

La obligación relacionada por el contrato de asociación por \$1,322,872 se reflejaba en los segmentos de servicios reportados al 31 de diciembre de 2014, este monto correspondía al 100% de esta obligación al 31 de diciembre del 2014.

2.2.6.h. Provisiones

Provisiones relacionadas a una disputa de un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, mostradas como pasivo en el estado de situación financiera, cuyo monto ascendió a \$532,983 al 30 de junio de 2015, como resultado de la separación de segmento de unidades residenciales.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

2.2.6.i. Impuestos a la utilidad causados a largo plazo

Impuestos por pagar a largo plazo a las autoridades mexicanas relacionados con las propiedades de inversión Fibra Uno (FUNO). Estos ajustes impactan a los segmentos de oficinas corporativas asignadas a las naves industriales del reporte de segmentos.

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y combinados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados y combinados se presentan en miles de pesos mexicanos.

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

b. Transacciones y saldos

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

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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 operación.

2.5. Inventarios inmobiliarios

El inventario inmobiliario está integrado por terrenos de proyectos residenciales y departamentos de tipo residencial en condominio para la venta.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Dichos inventarios son medidos inicialmente al costo y posteriormente se valoran al menor, entre su costo y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos y gastos de venta. El método de costeo usado es costo promedio ponderado por unidad inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2015 los inventarios inmobiliarios fueron desincorporados como parte de la escisión realizada por el Grupo (Véase Nota 1.2.v.).

2.6. Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros que se registran al valor razonable de la fecha de operación y se aplican a resultados de acuerdo a su periodo de vigencia.

2.7. Depósitos en garantía

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas para garantizar posibles daños a los inmuebles ocupados por el Grupo, así como depósitos por la contratación de servicios de energía eléctrica para las propiedades de inversión, se registran inicialmente al valor razonable de la fecha de operación, de forma subsecuente se miden al costo.

2.8. Activos financieros

2.8.1. Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados y préstamos y cuentas por cobrar. La Administración clasifica sus activos financieros en estas categorías al momento de su reconocimiento inicial, considerando el propósito por el cual fueron adquiridos.

a. Activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados

Estos activos se adquieren para ser negociados, es decir, vendidos en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos circulantes si se espera realizarlos dentro de 12 meses; en caso contrario, se clasifican como no circulantes. Inicialmente se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición, posteriormente el valor es ajustado de acuerdo al precio de cotización publicado, los efectos son reconocidos en los resultados del período.

b. Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son instrumentos financieros no derivados que dan derecho a cobrar importes fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar representan cuentas por cobrar a clientes y otros deudores derivados del curso normal de las operaciones del cliente. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquellos cuyo vencimiento es mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre del ejercicio reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen al valor pactado originalmente y posteriormente, de considerarse necesario, este valor es disminuido por una provisión por deterioro.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

2.8.2. Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción excepto por los activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados. Los activos financieros se cancelan cuando el derecho a recibir los flujos de efectivo relacionados expira o es transferido y asimismo el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.9. Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

El Grupo evalúa al final de cada periodo de reporte si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o Grupo de activos financieros. El deterioro de un activo financiero o Grupo de activos financieros y la pérdida por deterioro se reconocen solo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y que el evento o eventos tengan un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero que pueda ser estimado confiablemente.

El Grupo registra una provisión por deterioro de su cartera de créditos cuando estos superan los 90 días de no haber recibido el pago exigible y se incrementa el saldo de esta provisión con base en el análisis individual de cada cuenta y de los resultados de la evaluación del comportamiento de la cartera y la estacionalidad del negocio. La Administración considera los diferentes tipos de garantías asociados a las cuentas por cobrar, tales como rentas recibidas por anticipado y depósitos en garantía. Los incrementos a esta provisión se registran dentro de los gastos de administración en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Grupo para determinar el saldo de esta provisión se ha aplicado consistentemente durante al menos los últimos diez años e históricamente ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos irrecuperables.

2.10 Compensación de instrumentos financieros

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

2.11 Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los demás activos se calcula con base en el método de línea recta tomando en consideración la vida útil del activo relacionado y el valor residual de los mismos, como se muestra a continuación:

	<u>Años promedio de vida útil</u>
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento centros comerciales	5

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

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

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

Las inversiones realizadas en construcciones en proceso incluyen los costos relacionados con su construcción los cuales son capitalizados hasta su puesta en funcionamiento. Cuando se trata de un activo calificable se incluyen los costos por préstamos relacionados a dicho activo.

2.12 Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se han capitalizado costos por préstamos.

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

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

2.13 Propiedades de inversión

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Cuando se mantiene una propiedad de inversión con miras a su disposición es reclasificada como parte del inventario, al cierre del ejercicio no se tienen planes de disposición.

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

La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 años.

2.14 Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo no requirió reconocer ajuste alguno por deterioro.

2.15 Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

Los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios inicialmente se reconocen a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras de departamentos residenciales. 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 mismo. Cuando se espera que esto se cumpla en un periodo mayor a un año se presentan en el pasivo no circulante.

2.17 Rentas recibidas en garantía y premios.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

2.18 Proveedores

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

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

2.19 Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen de comparar los valores contables y fiscales de todos los activos y pasivos del Grupo. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil; ni tampoco se reconoce el impuesto a la utilidad diferido si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una operación distinta a una combinación de negocios y que al momento de la operación no afecta ni al resultado contable ni al fiscal. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas de impuesto (y leyes) que han sido promulgadas o estén sustancialmente promulgadas al cierre del año y se espera apliquen cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad diferido pasivo se liquide.

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

2.20 Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

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.

2.21 Reconocimiento de ingresos

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

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

b. Mantenimiento y publicidad

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

c. Ingresos por estacionamiento y servicios de operación.

Los ingresos por estacionamiento se reconocen en el momento en que el servicio es prestado, los ingresos por servicios de operación se reconocen cuando el servicio es prestado.

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos por servicios de administración de obra y desarrollo inmobiliario

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 inventarios inmobiliarios

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando el Grupo transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario.

2.22 Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2015 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

2.23 Utilidad básica y diluida

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

2.24 Información financiera por segmentos

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendi-

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

miento de los segmentos operativos del Grupo y es identificado como el Comité Ejecutivo. Las ventas entre segmentos se realizan en condiciones de mercado similares.

2.25 Anticipos para desarrollos de proyectos

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas de anticipos a proveedores, equipos subcontratados de construcción, seguros y fianzas, que se registran al valor razonable de la fecha de operación y se aplican a resultados conforme a la duración del proyecto.

Así mismo, se incluyen dentro del rubro “Anticipos para compra de terrenos” destinados a propiedades de inversión los cuales son presentados como anticipos durante el periodo en el que el Grupo realiza investigaciones sobre el libre gravamen de los terrenos, una vez que es aprobado este proceso dichos anticipos son clasificados formando parte del rubro de “Propiedades de inversión”. Estos anticipos son medidos a su costo, son clasificados en corto plazo debido a que su materialización se espera dentro de los próximos 12 meses.

2.26 Estado de flujo 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:

	<u>Notas</u>	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2015</u>
Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias	1.2.iv y 1.2. vii	\$ 1,632,065
Efectos de escisión	1.2.v	4,923,435
Recompra de acciones	1.2.i	221,347
Capitalización de pasivos	1.2.ix	3,599,534
Incremento en propiedades de inversión	1.2.xi	1,919,782

2.27 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.

2.28 Medición de Certificados Bursátiles (Cebures)

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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, riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potencialmente adversos en el desempeño financiero.

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

3.1 Riesgos de mercado

3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

El Grupo tenía los siguientes activos y pasivos monetarios en miles de dólares (Dls.):

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos	Dls. 93,320	Dls. 47,936
Pasivos	<u>391,058</u>	<u>368,144</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 297,738)</u>	<u>(Dls. 320,208)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$297,000 en 2016 y \$320,000 en 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los tipos de cambio fueron \$20.6640 y \$17.2065 por dólar, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$20.7500 por dólar.

A continuación se resumen las principales operaciones efectuadas por el Grupo en moneda extranjera:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
	(Miles de dólares)	
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento, premios y publicidad	<u>Dls. 243,101</u>	<u>Dls. 71,028</u>
	<u>Dls. 243,101</u>	<u>Dls. 71,028</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	Dls. 69,128	Dls. 17,014
Gastos de administración	<u>44,939</u>	<u>12,718</u>
	<u>Dls. 114,067</u>	<u>Dls. 29,732</u>

3.1.2 Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$75,860 al 31 de Diciembre de 2016 y \$36,773 al 31 de diciembre de 2015.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente Dls.3,880 (\$80,176) al 31 de diciembre de 2016 y Dls.4,255 (\$67,644) al 31 de diciembre de 2015.

El Grupo dada la estabilidad de las tasas en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. El riesgo de crédito surge de la exposición crediticia a los clientes, ya que pudiera ocasionarse una pérdida financiera para el Grupo derivada del incumplimiento de una obligación por parte de la contra-parte del instrumento financiero.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 82% por clientes corporativos en 2016 (80% en 2015). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 23% está integrado por clientes no corporativos (20% en 2015) que representan comercios regionales.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$374,192 y \$371,177, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

El Grupo no espera incurrir en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo está sujeto a riesgos de crédito bajos, dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la empresa mantiene inversión de corto plazo son: BBVA Bancomer (S&P AAA), Banco Santander México (S&P mxA-2), Actinver Casa de Bolsa, Banco Nacional de México, Value S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo financiero, Banco Monex S.A. Institución de banca múltiple Grupo financiero Monex.

3.3 Riesgo de liquidez

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

El Grupo financia sus operaciones a través de la combinación de: 1) la reinversión de una parte significativa de sus utilidades y 2) la contratación de financiamientos externos.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el análisis de los pasivos financieros del Grupo, presentado con base en el periodo entre la fecha del estado de situación financiera consolidado y la fecha de su vencimiento. Los montos presentados en el cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados, incluyendo intereses.

<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$	\$ 426,420	\$ 5,359,627	\$ 6,636,305
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	89,398	1,427,211		
Certificados bursátiles				5,952,876
Otros pasivos	<u>17,682</u>	<u>37,914</u>	<u>83,314</u>	<u>427,977</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ -	\$ 3,431,440	\$ 4,650,515	\$ 1,879,820
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	76,760	1,361,366	-	-
Certificados bursátiles	-	-	-	2,980,962
Otros pasivos	<u>17,655</u>	<u>52,966</u>	<u>76,294</u>	<u>347,560</u>

3.4 Administración de capital

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

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

La necesidad de inversión de los accionistas o a través de financiamientos de terceros y/o asociaciones surgen en el momento en que el Grupo analiza la posibilidad de inversión para algún nuevo desarrollo, el análisis y la decisión sobre la conveniencia de la inversión es realizada por el Comité Ejecutivo, que tiene facultades para decidir sobre la posible inversión. En términos generales los proyectos son financiados por capital de instituciones financieras y/o participación de terceros en asociación y a través de inversión de accionistas del Grupo.

Durante 2016 y 2015, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

3.5 Estimación de valor razonable

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>2016:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados <i>swap</i> de tasa de interés		67,699		
<u>2015:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados <i>swap</i> de tasa de interés	-	6,217	-	6,217

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el ejercicio.

El nivel 2 corresponde a los swaps de tasa de interés y están valuados con inputs de valores de mercado.

a. Instrumentos financieros en nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

4.1 Valor razonable de propiedades de inversión

La valoración se determina utilizando principalmente proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones de los flujos futuros de efectivo, las cuales están soportadas en los términos de cualquier contrato existente y por la evidencia externa: como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, además del uso de las tasas de descuento que reflejen el mercado actual, así como evaluaciones de la incertidumbre en la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo. Véase Nota 7.

4.2 Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GICSA tiene control. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo evalúa si controla una entidad considerando la documentación y forma legal de los acuerdos y estatutos de las entidades, su exposición y derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y si es que tiene la facultad de afectar sus rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Como resultado de este análisis, el Grupo ha ejercido un juicio crítico, para consolidar los estados financieros de entidades en las que mantiene el 50% de participación, como se muestra en la Nota 2.2

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

4.3 Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

4.4 Presentación de la participación en la utilidad de asociadas y negocio conjunto

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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.

4.5 Escisión de la Inversión en ADA Controladora.

Derivado de las escisiones practicadas durante 2015 la compañía evaluó los efectos registrados de dichas escisiones en conjunto con sus abogados con el fin de perfeccionar y asegurar el cumplimiento de los movimientos descritos en la Nota 1.2.v. Como resultado de esta revisión se detectó que no se separó de manera adecuada y oportuna una participación minoritaria que mantenía el Grupo en ADA Controladora, por lo cual decidió reconocer la baja de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 por \$ 1,056,409 contabilizándola dentro de los efectos de escisión reconocidos previamente. Lo anterior de acuerdo a que en Juicio de la administración y sus abogados el efecto de esta desincorporación debió surtir efectos desde abril 2015, este movimiento fue documentado mediante un convenio de segregación según Nota 1.2.v.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,078,371	\$ 1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>4,510,219</u>	<u>4,876,617</u>
	<u>\$ 5,588,590</u>	<u>\$ 5,965,465</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$457,025	\$ 285,879
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	2,587	2,169
Documentos por cobrar	244,425	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	<u>118,650</u>	<u>101,766</u>
	822,687	585,964
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(32,040)</u>	<u>(27,013)</u>
	<u>\$ 790,649</u>	<u>\$ 558,951</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Saldo inicial	\$ 27,013	\$ 41,590
Incrementos	5,027	-
Efectos de escisión	-	(9,337)
Disminución	-	(5,240)
Saldo final	<u>\$ 32,040</u>	<u>\$ 27,013</u>

c. Antigüedad de saldos por cobrar a clientes, vencidos no deteriorados

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes incluyen montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa, pero para los cuales el Grupo no ha reconocido estimación de deterioro debido a que no se observan cambios significativos en los importes que aún se consideran recuperables:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
A tres meses	\$ 33,507	\$ 36,798
De tres a seis meses	<u>512,717</u>	<u>326,003</u>
Total	<u>\$ 546,224</u>	<u>\$ 362,801</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es similar a su valor en libros.

Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2016 y 2015, es como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2016	Adiciones	Bajas	Traspos por escisión	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Centros comerciales	\$ 14,059,192	\$ 405,998	-	\$ 17,029	(\$ 298,922)	\$ 14,183,297
Oficinas corporativas	3,769,009	796	-	-	907,891	4,677,696
Desarrollos mixtos	17,079,818	150,896	-	-	536,603	17,767,317
Terrenos	<u>2,145,414</u>	<u>2,120,923</u>	<u>(\$ 55,692)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,210,645</u>
Total	<u>\$ 37,053,433</u>	<u>\$ 2,678,613</u>	<u>(\$ 55,692)</u>	<u>\$ 17,029</u>	<u>\$ 1,145,572</u>	<u>\$ 40,838,955</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	Saldo al 1 de enero de 2015	Adiciones	Bajas	Traspos por escisión	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Centros comerciales	\$ 11,975,037	\$ 225,378	(\$ 7,304)	(\$ 286,266)	\$ 2,152,347	\$ 14,059,192
Oficinas corporativas	3,711,976	128,878	-	(199,993)	128,148	3,769,009
Desarrollos mixtos	14,655,830	985,945	(76,083)	-	1,514,126	17,079,818
Terrenos	<u>225,632</u>	<u>1,919,782</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,145,414</u>
Total	<u>\$ 30,568,475</u>	<u>\$ 3,259,983</u>	<u>(\$ 83,387)</u>	<u>(\$ 486,259)</u>	<u>\$ 3,794,621</u>	<u>\$ 37,053,433</u>

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

Durante 2016 existieron bajas de propiedades de inversión de los terrenos Cabi Paseo Querétaro, Cabi Outlet Puebla y La Isla Mérida por \$47,307. En el ejercicio 2015 existieron bajas de propiedades de inversión de las oficinas Reforma Capital por \$76,083 y por la venta de terreno La Isla Vallarta por \$7,304.

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo constituyen garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios en 2016 y 2015 descritos en la Nota 12. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

Los supuestos clave usados en el cálculo incluyen ingresos y gastos por arrendamiento, tasas de descuento y tasas de capitalización.

En términos generales, los elementos de información utilizados en el proceso de valuación no son observables; por lo tanto, a menos de que se establezca lo contrario, las propiedades de inversión se clasifican como de nivel 3 conforme a la guía sobre la jerarquía de medición de valor razonable.

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados.

Los valores razonables de las propiedades de inversión son valuados conforme al método de múltiplos EV/EBITDA (“Enterprise Value EBITDA” valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) de acuerdo a lo siguiente:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

1) La Administración obtiene el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo al tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) El múltiplo obtenido se multiplica por el NOI (Net Operating Income) obtenido del cada ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; 3) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país y 4) se determina la tasa de capitalización implícita de mercado para contrastar el valor obtenido.

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo incluye valores en rangos de 20.9x a 6.7x para oficinas, 22.9x a 9.6x para centros comerciales y 26.4x a 13.2x para desarrollos mixtos, por 2016 y 20.8x a 15.6x para oficinas, 24.3x a 11.7x para centros comerciales y 22.8x a 11.8x para desarrollos mixtos por 2015.

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.4x para centros comerciales, 13.5x para oficinas, y 14.3x para desarrollos mixtos por 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, y 11.2x para desarrollos mixtos por 2015).

ii. NOI (Net Operating Income):

La determinación del NOI se hace por cada Compañía aplicable dentro del Grupo, considerando el desempeño en el momento de la transacción, así como las expectativas de la industria y los niveles de NOI basados en hipótesis razonables que cumplan lo siguiente:

- Reflejan las condiciones de mercado.
- Representan la mejor estimación de la gerencia considerando las condiciones económicas en las que operaran el activo o las perspectivas del mercado inmobiliario en el largo plazo.
- Información disponible y sobre niveles de renta por m² en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.5 y 91% al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 5.40% por 2016 (3.80% por 2016).
- Tasa de liquidez ajustada 21.0% por 2016 (23.2% por 2015).

iv. Tasa de capitalización:

La tasa de capitalización se usa como referencia para compararla contra los resultados obtenidos por el método múltiplos.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

v. Interrelaciones entre inputs claves no observables y medición del valor razonable:

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en las tasas de liquidez o riesgo país en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros factores en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor)

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% en 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.43x para centros comerciales, 13.55x para oficinas y 14.43x para desarrollos mixtos en 2016 (14.72x para centros comerciales, 12.34x para oficinas y 14.72x para desarrollos mixtos en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,621,303 en 2016 (\$1,489,034 en 2015).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% en 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.35x para centros comerciales, 13.47x para oficinas y 14.35x para desarrollos mixtos en 2016 (14.63x para centros comerciales, 12.26x para oficinas y 14.63x para desarrollos mixtos en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$1,612,151 en 2016 (\$1,480,630 en 2015).

Durante los ejercicios presentados no hubo transferencias entre los niveles de valor razonable.

Nota 8 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y el final del ejercicio 2016 y 2015, es como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Construcción en proceso	Total
Al 31 de diciembre de 2016								
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,234	\$ 5,371	\$ 21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001
Adquisiciones/avance de obra	10,388	8,102	3,330	10,976	14,788		1,761,007	1,808,591
Bajas				(333)				(333)
Traspasos							(17,029)	(17,029)
Depreciación del periodo	<u>(10,422)</u>	<u>(3,256)</u>	<u>(2,598)</u>	<u>(2,603)</u>	<u>(3,124)</u>			<u>(22,003)</u>
Saldo final	<u>\$ 58,200</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 12,902</u>	<u>\$ 110,319</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 2,467,854</u>	<u>\$ 2,686,893</u>
Al 31 de diciembre de 2016								
Costo	\$ 167,381	\$ 84,018	\$ 40,822	\$ 26,102	\$ 135,546	\$ 4,070	\$ 2,467,854	\$ 2,925,790
Depreciación acumulada	<u>(109,541)</u>	<u>(73,801)</u>	<u>(18,157)</u>	<u>(12,534)</u>	<u>(25,224)</u>			<u>(238,897)</u>
Valor final en libros	<u>\$ 57,840</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 13,568</u>	<u>\$ 110,319</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 2,467,854</u>	<u>\$ 2,686,893</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de transporte</u>	<u>Equipamiento centros comerciales</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>								
Saldo inicial en libros neto	\$ 69,734	\$ 4,447	\$ 25,240	\$ 7,161	\$ 93,488	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 834,561
Adquisiciones	5,672	4,203	626	4,089	7,956	-	414,205	436,751
Efecto escisión ⁽¹⁾	(7,489)	(1,066)	(1,516)	(5,194)	(118)	-	(320,750)	(336,133)
Depreciación del periodo	<u>(9,683)</u>	<u>(2,213)</u>	<u>(2,417)</u>	<u>(1,194)</u>	<u>(2,671)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,178)</u>
Saldo final	<u>\$ 58,234</u>	<u>\$ 5,371</u>	<u>\$ 21,933</u>	<u>\$ 4,862</u>	<u>\$ 98,655</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 723,876</u>	<u>\$ 917,001</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>								
Costo	\$ 156,993	\$ 75,916	\$ 37,492	\$ 15,459	\$ 120,755	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 1,134,561
Depreciación acumulada	<u>(98,759)</u>	<u>(70,545)</u>	<u>(15,559)</u>	<u>(10,597)</u>	<u>(22,100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(217,560)</u>
Valor final en libros	<u>\$ 58,234</u>	<u>\$ 5,371</u>	<u>\$ 21,933</u>	<u>\$ 4,862</u>	<u>\$ 98,655</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 723,876</u>	<u>\$ 917,001</u>

Nota 9 - Inversiones en asociada y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Método de medición</u>
Asociada:			
Paseo Palmas ⁽¹⁾	50%	(i)	Método de participación
Negocio conjunto:			
Fórum Coatzacoalcos ⁽²⁾	25%	(ii)	Método de participación

⁽¹⁾ A partir de la fecha de aportación, la participación en la asociada será del 10%.

⁽²⁾ A partir del ejercicio 2014 se reconoce la participación en los resultados del negocio conjunto al 25%..

i: Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y Oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas que se encuentra en etapa pre-operativa.

ii: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

A continuación se presenta la información resumida de la asociada Paseo Palmas:

	<u>Paseo Palmas</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes	\$ 135,628	\$ 134,252
Activos no corrientes	<u>600,472</u>	<u>580,006</u>
Total de activos	<u>736,100</u>	<u>714,258</u>
Pasivos corrientes	213,176	246,159
Pasivos no corrientes	<u>63,732</u>	<u>10,727</u>
Total de pasivos	<u>276,908</u>	<u>256,886</u>
Activos netos	<u>459,192</u>	<u>457,372</u>
Participación en el capital	<u>\$ 253,518</u>	<u>\$ 253,903</u>
Ingresos	\$ 5,649	\$ 5,567
(Perdida) utilidad integral del año	<u>(3,854)</u>	<u>5,567</u>
Participación en los resultados de asociadas	<u>(\$ 385)</u>	<u>\$ 557</u>

A continuación se presenta la información financiera condensada del negocio conjunto Fórum Coatzacoalcos F/00096:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 40,206	\$ 17,744
Otros activos corrientes	11,626	1,650
Activos no corrientes	<u>1,853,050</u>	<u>1,792,887</u>
Total de activos	<u>1,904,882</u>	<u>1,812,281</u>
Otros pasivos corrientes	12,114	15,176
Préstamos bancarios	127,877	127,877
Otros pasivos no corrientes	<u>409,859</u>	<u>388,164</u>
Total de pasivos	<u>549,850</u>	<u>531,217</u>
Activos netos	<u>1,355,032</u>	<u>1,281,064</u>
Participación en el capital	<u>\$ 580,820</u>	<u>\$ 531,512</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos	\$ 200,378	\$ 173,970
Gastos	(48,751)	(39,937)
Impuestos a la utilidad	<u>(43,832)</u>	<u>(35,684)</u>
Utilidad integral del año	<u>107,795</u>	<u>98,349</u>
Participación en los resultados de asociadas	<u>\$ 26,949</u>	<u>\$ 24,588</u>

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 206,208	\$ 560,899	\$ 767,107
Incremento en la inversión	47,138	-	47,138
Reembolsos de patrimonio	-	(53,975)	(53,975)
Método de participación	<u>557</u>	<u>24,588</u>	<u>25,145</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 253,903</u>	<u>\$ 531,512</u>	<u>\$ 785,415</u>
Incremento en la inversión	\$ -	\$ 69,250	\$ 69,250
Reembolsos de patrimonio	-	(46,891)	(46,891)
Método de participación	<u>(385)</u>	<u>26,949</u>	<u>26,564</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 253,518</u>	<u>\$ 580,820</u>	<u>\$ 834,338</u>

Nota 10 - Participación no controladora:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 2,176,780	\$ 1,484,777
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,765,086	1,969,629
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Culiacán)	860,000	878,006
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	988,596	876,066
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	900,831	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)	128,032	197,301
Otras*	<u>1,131,422</u>	<u>844,874</u>
Total	<u>\$ 7,950,748</u>	<u>\$ 7,102,807</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

A continuación se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo. Véase Nota 2.2 para las transacciones con la participación no controladora.

Estado de situación financiera	Al 31 de diciembre de 2016						
	Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Fórum Tlaquepaque	Reforma 250	Lerma	Culiacán	Total
Circulantes:							
Activos	\$ 1,399,164	\$ 628,407	\$ 685,054	\$ 575,442	\$ 707,040	\$ 1,518,000	\$ 5,513,107
Pasivos	<u>212,042</u>	<u>284,515</u>	<u>140,032</u>	<u>189,725</u>	<u>21,693</u>	<u>307,335</u>	<u>1,155,342</u>
Suma de activos netos circulante	<u>1,187,122</u>	<u>343,892</u>	<u>545,022</u>	<u>385,717</u>	<u>685,346</u>	<u>1,210,665</u>	<u>4,357,765</u>
No circulantes:							
Activos	7,874,961	5,934,229	2,711,569	2,056,469	2,554,292	2,311,167	23,442,687
Pasivos	<u>4,708,522</u>	<u>2,747,949</u>	<u>1,279,399</u>	<u>2,122,105</u>	<u>837,424</u>	<u>1,801,831</u>	<u>13,497,231</u>
Suma de activos netos no circulante	<u>\$ 3,166,439</u>	<u>\$ 3,186,280</u>	<u>\$ 1,432,170</u>	<u>\$ (65,636)</u>	<u>\$ 1,716,868</u>	<u>\$ 509,336</u>	<u>\$ 9,945,456</u>
Porción no controladora	\$ 2,176,780	\$ 1,765,086	\$ 988,596	\$ 128,032	\$ 900,831	\$ 860,000	\$ 7,151,611
Porción controladora	<u>2,176,780</u>	<u>1,765,086</u>	<u>988,596</u>	<u>192,049</u>	<u>1,501,385</u>	<u>860,000</u>	<u>7,151,611</u>
Suma de activos netos	<u>\$ 4,353,561</u>	<u>\$ 3,530,172</u>	<u>\$ 1,977,192</u>	<u>\$ 320,081</u>	<u>\$ 2,402,214</u>	<u>\$ 1,720,001</u>	<u>\$ 14,303,221</u>
Estado de resultados							
Ingresos	\$ 739,850	\$ 475,970	\$ 213,328	\$ 260,848	\$ 210,905	\$ 214,196	\$ 2,116,070
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,985,062	(484,823)	284,747	(253,582)	110,297	(131,599)	1,510,104
Gastos por impuestos	<u>601,056</u>	<u>(75,736)</u>	<u>59,687</u>	<u>(80,410)</u>	<u>(19,504)</u>	<u>(95,589)</u>	<u>389,505</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 1,384,006</u>	<u>(\$ 409,087)</u>	<u>\$ 225,060</u>	<u>(\$ 173,172)</u>	<u>\$ 129,803</u>	<u>(\$ 36,011)</u>	<u>\$ 1,120,598</u>
Porción no controladora *	\$ 692,003	\$ (204,544)	\$ 112,530	(\$ 69,269)	\$ 48,676	\$ (18,005)	\$ 561,393
Porción controladora	<u>692,003</u>	<u>(204,544)</u>	<u>112,530</u>	<u>(103,903)</u>	<u>81,127</u>	<u>(18,005)</u>	<u>559,207</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 1,384,006</u>	<u>(\$ 409,087)</u>	<u>\$ 225,060</u>	<u>(\$ 173,172)</u>	<u>\$ 129,803</u>	<u>(\$ 36,011)</u>	<u>\$ 1,120,598</u>

* Al 31 de diciembre de 2016, y 2015 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a (\$53,452) y \$274,407, respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	Al 31 de diciembre de 2015						
<u>Estado de situación financiera</u>	<u>Arcos Bosques</u>	<u>Paseo Interlomas</u>	<u>Fórum Tlaquepaque</u>	<u>Reforma 250</u>	<u>Lerma</u>	<u>Culiacán</u>	<u>Total</u>
Circulantes:							
Activos	\$ 1,399,925	\$ 501,404	\$ 541,032	\$ 460,628	\$ 602,004	\$ 1,114,859	\$ 4,409,852
Pasivos	<u>315,763</u>	<u>315,899</u>	<u>125,763</u>	<u>60,223</u>	<u>374,385</u>	<u>1,311,930</u>	<u>2,503,963</u>
Suma de activos netos circulante	<u>874,162</u>	<u>185,505</u>	<u>415,269</u>	<u>400,405</u>	<u>227,619</u>	<u>(197,071)</u>	<u>1,905,889</u>
No circulantes:							
Activos	5,835,444	6,424,719	2,582,610	2,018,395	2,626,644	2,512,817	22,000,629
Pasivos	<u>3,740,052</u>	<u>2,670,966</u>	<u>1,245,747</u>	<u>1,925,547</u>	<u>581,852</u>	<u>559,734</u>	<u>10,723,898</u>
Suma de activos netos no circulante	<u>\$2,095,392</u>	<u>\$3,753,753</u>	<u>\$ 1,336,863</u>	<u>\$ 92,848</u>	<u>\$2,044,792</u>	<u>\$1,953,083</u>	<u>\$11,276,731</u>
Porción no controladora	\$1,484,777	\$1,969,629	\$ 876,066	\$ 197,301	\$ 852,154	\$ 878,006	\$ 6,257,933
Porción controladora	<u>1,484,777</u>	<u>1,969,629</u>	<u>876,066</u>	<u>295,952</u>	<u>1,420,257</u>	<u>878,006</u>	<u>6,924,687</u>
Suma de activos netos	<u>\$2,969,554</u>	<u>\$3,939,258</u>	<u>\$1,752,132</u>	<u>\$ 493,253</u>	<u>\$2,272,411</u>	<u>\$1,756,012</u>	<u>\$13,182,620</u>
<u>Estado de resultados</u>							
Ingresos	\$ 589,183	\$ 471,559	\$ 208,941	\$ 318,890	\$ 206,753	\$ 202,388	\$ 1,997,714
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	336,151	1,343,218	467,637	(189,195)	419,979	345,579	2,723,369
Gastos por impuestos	<u>(28,365)</u>	<u>(230,156)</u>	<u>(60,729)</u>	<u>(15,246)</u>	<u>(83,041)</u>	<u>(100,435)</u>	<u>(517,972)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 307,786</u>	<u>\$1,113,062</u>	<u>\$ 406,908</u>	<u>(\$ 204,441)</u>	<u>\$ 336,938</u>	<u>\$ 245,144</u>	<u>\$ 2,205,397</u>
Porción no controladora *	\$ 153,893	\$ 556,531	\$ 203,454	(\$ 81,776)	\$ 126,352	\$ 122,572	\$ 1,081,026
Porción controladora	<u>153,893</u>	<u>556,531</u>	<u>203,454</u>	<u>(122,665)</u>	<u>210,586</u>	<u>122,572</u>	<u>1,124,371</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 307,786</u>	<u>\$1,113,062</u>	<u>\$ 406,908</u>	<u>(\$ 204,441)</u>	<u>\$ 336,938</u>	<u>\$ 245,144</u>	<u>\$ 2,205,397</u>

* Al 31 de diciembre de 2016, y 2015 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a (\$53,452) y \$274,407, respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Estado de flujos de efectivo condensado:

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2016	2015	2016	2015
Utilidad antes de impuestos	\$ 1,985,062	\$ 336,151	(\$ 484,823)	\$ 1,343,218
Actividades de operación	<u>(2,394,712)</u>	<u>(621,682)</u>	<u>889,715</u>	<u>(1,068,117)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(409,650)	(285,531)	404,892	275,101
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(16,249)	(33,552)	(5,329)	(201,104)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>453,158</u>	<u>328,669</u>	<u>(333,477)</u>	<u>(73,136)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	27,259	9,586	66,086	861
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>93,121</u>	<u>83,535</u>	<u>36,727</u>	<u>102,813</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 120,380</u>	<u>\$ 93,121</u>	<u>\$ 102,813</u>	<u>\$ 103,674</u>

	Fórum Tlaquepaque 31 de diciembre de		Reforma 250 31 de diciembre de	
	2016	2015	2016	2015
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 284,747	\$ 467,637	(\$ 253,582)	(\$ 189,195)
Actividades de operación	<u>(349,152)</u>	<u>(874,535)</u>	<u>34,723</u>	<u>(199,089)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(64,405)	(406,898)	(218,859)	(388,284)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(2,538)	(2,432)	(8,885)	68,843
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(9,036)</u>	<u>700,000</u>	<u>264,366</u>	<u>336,873</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(75,979)	290,670	36,622	17,432
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>334,130</u>	<u>43,461</u>	<u>43,093</u>	<u>25,661</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 258,151</u>	<u>\$ 334,131</u>	<u>\$ 79,715</u>	<u>\$ 43,093</u>

	Culiacán 31 de diciembre de		Lerma 31 de diciembre de	
	2016	2015	2016	2015
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	(\$ 131,599)	\$ 345,579	\$ 110,299	\$ 419,979
Actividades de operación	<u>(169,871)</u>	<u>(238,850)</u>	<u>(78,574)</u>	<u>(413,515)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(301,470)	106,729	31,725	6,464
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(17,006)	(17,006)	(13,855)	15,568
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>337,617</u>	<u>(85,252)</u>	<u>(8,126)</u>	<u>(10,519)</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	36,147	4,471	9,744	11,513
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>20,538</u>	<u>16,067</u>	<u>18,737</u>	<u>7,224</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 56,685</u>	<u>\$ 20,538</u>	<u>\$ 28,481</u>	<u>\$ 18,737</u>

La información anterior representa el monto antes de eliminaciones intercompañías.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>Préstamos y otras cuentas por cobrar</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,588,590	\$ 5,965,465
Efectivo restringido	165,867	343,031
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	790,649	558,951
Partes relacionadas	<u>612,060</u>	<u>408,245</u>
Total de activos	<u>\$ 7,157,166</u>	<u>\$ 7,275,692</u>
<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 1,516,609	\$ 1,438,113
Préstamos bancarios	12,422,352	9,961,775
Certificados bursátiles	5,592,876	2,980,962
Partes relacionadas	<u>654,756</u>	<u>408,223</u>
Total de pasivos	<u>\$ 20,546,593</u>	<u>\$ 14,789,086</u>

Nota 12 - Préstamos bancarios:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por 155,824 miles de dólares estadounidenses como monto del principal, que devenga intereses a tasa variable del (3.9375% a 4.4375%) basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% , respectivamente, con vencimiento en 2018.	\$3,231,444	\$3,490,806
Créditos hipotecarios por 1,125,087 miles de pesos como monto del principal que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de diciembre de 2015; y 143,446 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (9.8000%) al 31 de diciembre de 2015 con vencimiento en 2016.	-	1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,531,039 miles de pesos, como monto del principal que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 7.2850%) al 31 de Diciembre de 2016, con vencimiento en 2021.	1,535,044	1,320,090
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,193,327 miles de pesos, como monto del principal que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 7.4600%) al 31 de Diciembre de 2016, con vencimiento en 2021.	1,197,452	-
- Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 103,882 miles de dólares estadounidenses, como monto del principal que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.9375% a 4.4375%) con vencimiento 2018.	2,154,286	1,853,462

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	31 de diciembre de	
	2016	2015
- Crédito por pagar con Banco General, S. A. por 6,571 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.9079%) con vencimiento al 2016.	-	113,070
- Crédito por pagar con Deutsche Bank por 45,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5468%) con vencimiento 2016.	-	776,848
- Crédito por pagar con Santander de 434,726 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (6.8725%) al 31 de diciembre de 2015 con vencimiento 2016.	-	435,649
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora S.A. de CV por 200,000 miles de pesos, como monto del principal que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% (del 8.9950%) al 31 de Diciembre de 2016, con vencimiento en 2023.	200,000	-
Créditos hipotecarios por pagar a Met Life México, S.A. de C.V. como se describe a Continuación.		
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 51,068 miles de dólares estadounidenses, como monto del principal que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (3.04%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	1,058,114	-
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,664 miles de dólares estadounidenses, como monto del principal que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (3.0900%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	1,029,076	-
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 690,963 miles de Pesos, como monto del principal que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.5677%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	686,074	695,850
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 1,322,244 miles de pesos, como monto del principal que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.1163%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	<u>1,330,861</u>	<u>-</u>
	12,422,351	9,961,775
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(426,420)</u>	<u>(3,431,440)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$11,995,932</u>	<u>\$6,530,335</u>

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2016, son:

2018	\$ 5,349,627
2019	195,282
2020	1,045,414
2021	<u>5,405,609</u>
Total	<u>\$ 11,995,932</u>

Las garantías otorgadas por los créditos bancarios consisten en las propiedades de inversión, excepto Forum Buenavista, y los derechos de rentas presentes y futuras a través de fideicomisos, los montos garantizados se encuentran clasificados por efectivo restringido.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes in-puts/insumos al 31 diciembre de 2016 y 2015:

- Curva LIBOR (Proveedor Integral de Precios).
- Curva Fras TIIE (Proveedor Integral de Precios).
- Curva descuento IRS (Proveedor Integral de Precios).
- Tipo de cambio USD/MX (Banco de México).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

Nota 13 - Certificados bursátiles de largo plazo:

- a) El 24 de Octubre de 2016 GICSA colocó Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de \$. 3,000,000,000 con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta \$. 6,000,000,000, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente. La emisión fue realizada en UDIs más una tasa real de 6.95%. Los Certificados Bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA-" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de Standard & Poor's.

Los principales covenants financieros de la emisión de los certificados previamente mencionados, son los siguientes:

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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 pro-forma, la deuda total insoluta 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.

Este pasivo se muestra en el estado de posición financiera a su costo amortizado.

- b. El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión de certificados bursátiles con base en la programa establecido de Certificados Bursátiles a largo plazo.

El monto total autorizado para este programa es por un total de \$6,000,000. Las emisiones fueron por \$2,500,000 y \$500,000. Este pasivo se muestra en el estado de posición financiera a su costo amortizado.

El plazo de vencimiento de estos certificados es de 3.5 y 7 años respectivamente a partir de la fecha de emisión de cada Grupo de certificados, los montos serán amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de su vencimiento.

El valor nominal de cada certificado es de cien pesos y estos devengarán un interés bruto anual con base en la TIIE más 2.75 puntos porcentuales y tasa fija de 9.08 puntos porcentuales.

Dichos instrumentos cuentan con el aval total de Grupo Gicsa, S. A. B. de C. V.

Los principales covenants financieros de la emisión de los certificados previamente mencionados, son los siguientes:

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidadas, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de certificados bursátiles, así mismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Nota 14 - Rentas recibidas en garantía y premios:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Premios	\$ 71,920	\$ 123,298
Rentas recibidas en garantía	<u>374,192</u>	<u>371,177</u>
Total	446,112	494,475
Menos - porción circulante de premios	<u>(55,596)</u>	<u>(70,621)</u>
Porción no circulante	<u>\$390,516</u>	<u>\$ 423,854</u>

Nota 15 - Partes relacionadas:

17.1 Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas provenientes de operaciones de venta y compra de bienes y servicios:

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimex, S. A. de C.V.	\$33,772	\$ 25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	9,858	7,435
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	\$ 6,756	\$ 7,778
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	38,207	17,319
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>-</u>	<u>2,100</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

b. Los principales saldos con partes relacionadas se integran a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Por cobrar:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068
- Controladora de Desarrollos Tultitlan.	222,240	-
- Manuecar, S. A. de C. V.	16,000	-
- Forum Centros Comerciales	24	24
- Cabi Asesoría	-	153
- Askig Macrocontroladora.	92,000	-
- Otros	3,887	2,670
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	69,725	34,194
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)		266,611
- Accionistas ⁽¹⁾	<u>204,116</u>	<u>100,525</u>
	<u>\$ 612,060</u>	<u>\$ 408,245</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
-Cabi Oficinas Corporativas	\$ 11,862	\$ 11,862
-Desarrollos mar y tierra	-	79
-Controladora 2020	-	697
-Cabi administradora	-	216
-Constructora Atelca	7,418	11,718
Accionista:		
-Jaime Dayan Y Tawil (Centro commercial cuernavaca)	52,959	-
-Jaime Dayan Y Tawil (Ocean club)	3,457	3,457
- Accionistas ⁽¹⁾	579,030	380,137
Otros	<u>28</u>	<u>57</u>
	<u>\$ 654,756</u>	<u>\$ 408,223</u>

⁽¹⁾ Devengan intereses a una tasa fija del 7% anual.

⁽²⁾ Devengan intereses a una tasa fija del 9.05% anual.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

17.2 Conciliación de cuentas por cobrar y por pagar provenientes de préstamos otorgados y/o recibidos

A continuación se muestra la conciliación de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas por préstamos otorgados y/o recibidos:

Préstamos por cobrar:

Saldo al 1 de enero de 2015	\$785,481
Préstamos realizados en 2015:	
Cobro de préstamos	(425,382)
Intereses generados - Neto	<u>7,037</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$367,136</u>
Préstamos realizados en 2016:	
Cobro de préstamos	(\$177,308)
Intereses generados - Neto	<u>14,288</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>\$204,116</u>

Préstamos por pagar:

Saldo al 1 de enero de 2015	\$ 548,367
Pago de préstamos	(138,163)
Intereses pagados - Neto	<u>(26,610)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	384,643
Prestamos obtenidos	238,377
Intereses pagados - Neto	<u>(40,532)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 582,488</u>

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es similar a su valor en libros.

17.3 Compensación del personal clave

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Compensación del personal clave	<u>\$138,953</u>	<u>\$ 86,010</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Nota 16 - Capital contable:

i. Al 31 de diciembre de 2016, el Capital Contable de Grupo GICSA se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, representativas del capital social mínimo fijo de la Serie “Única”, como se muestra a continuación:

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

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

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

- Promover niveles de bursatilidad adecuados que permitan la negociación activa y dinámica de los títulos de la Sociedad listados en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Fomentar la estabilidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad ante entornos de alta volatilidad.
- Evitar ataques especulativos y en particular para la Sociedad no alentar o participar de forma alguna en la especulación sobre el precio de los títulos de la Sociedad.
- Utilizar los recursos asignados y autorizados bajo el mejor interés de la compañía evitando al máximo las pérdidas por operación del fondo.

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

ii. Durante 2015 se realizaron los siguientes movimientos en el Capital Contable de Grupo GICSA.

En escritura pública del 12 de mayo de 2015, en la cual se protocoliza la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 23 de enero de 2015, los accionistas acordaron incrementar el capital social variable en \$249,302 mediante aportaciones en efectivo por \$161,386 y capitalización de pasivos por \$87,916.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Adicionalmente, se acordó la emisión de 116,807 acciones, las cuales no han sido pagadas y se muestran como parte del capital social, reduciendo también el monto correspondiente como capital suscrito no exhibido.

Con esta transacción, el Grupo obtuvo prima en suscripción de acciones y capital social de la siguiente manera:

	<u>Acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>
Público Inversionista	<u>388,682</u>	<u>\$ 161,386</u>	<u>\$ 6,084,049</u>
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. de C. V.	98,773	41,011	1,638,122
Xtra Proyectos, S. A. de C. V.	85,606	35,545	1,419,754
Cabi Administradoras, S. A. de C. V.	<u>27,358</u>	<u>11,360</u>	<u>453,742</u>
	<u>211,737</u>	<u>87,916</u>	<u>3,511,618</u>
Subtotal	600,419	249,302	9,595,667
Capital suscrito no exhibido	<u>116,807</u>	<u>48,500</u>	<u> </u>
Total	<u>717,226</u>	<u>\$ 297,802</u>	<u>\$ 9,595,667</u>

En la misma acta de asamblea se acordó una escisión del Grupo, en la cual el capital social en su parte variable disminuyó en \$289,917.

La Compañía erogó gastos por \$362,168 relacionados con la colocación de acciones, los cuales reducen la prima en suscripción de acciones en ese importe, dichos gastos originaron un impuesto diferido por \$108,650.

iii. Consideraciones generales sobre el Capital Contable.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Nota 17 - Ingresos por arrendamiento:

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

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

	<u>2016</u>
Menos de 1 año	\$2,079,548
Mayor de 1 año y menos de 3	1,446,144
Mayor de 3 y menos de 5 años	<u>2,045,114</u>

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 93.6 y 92% al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 96.5 y 97%, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2016 y 2015, cuenta con una ocupación promedio por año del 85.8 y 88%, respectivamente.

Nota 18 - Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo de venta de inmuebles	\$ 76,891	\$ 86,249
Costos de desarrollo inmobiliario	<u>179,119</u>	<u>815,555</u>
Total Costos	256,010	901,804
Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	383,038	395,442
Electricidad	125,908	126,249
Mantenimiento	136,477	105,068
Predial	79,314	86,452
Seguridad	75,178	62,215
Seguros	40,426	27,323
Limpieza	53,578	50,639
Agua	<u>58,335</u>	<u>49,980</u>
Total gastos por operación de inmuebles propios y de terceros:	952,254	903,368
Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	410,848	323,929
Electricidad	840	750
Mantenimiento	2,136	664
Seguridad	1,062	802
Limpieza	<u>1,223</u>	<u>876</u>
Total gastos por servicios administrativos:	416,109	327,021

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Depreciaciones	22,003	24,153
Amortizaciones	<u>78,518</u>	<u>87,130</u>
Total depreciaciones y amortizaciones:	100,521	111,283
Tenencia	150	146
Tramites y licencias	9,811	2,534
Impuestos y derechos	277	705
Multas actualizaciones y recargos	<u>771</u>	<u>82,126</u>
Total gastos extraordinarios por derechos y contribuciones:	11,009	85,511
Total de gastos	1,479,894	1,427,183
Total de costos y gastos	<u>\$1,735,903</u>	<u>\$2,328,987</u>

Nota 19 - Ingresos y costos financieros:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 878,332)	(\$ 537,301)
Efecto de valuación de CBFÍ's	-	(606,570)
Pérdida en cambios	<u>(2,895,730)</u>	<u>(4,566,106)</u>
	<u>(3,774,062)</u>	<u>(5,709,978)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	210,477	88,437
Utilidad en cambios	<u>1,797,700</u>	<u>3,655,935</u>
	<u>2,008,177</u>	<u>3,744,373</u>
Costos financieros netos	<u>(\$1,765,885)</u>	<u>(\$1,965,605)</u>

Nota 20 - Impuesto a la utilidad:

Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (nueva LISR)

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recogió la esencia de la anterior LISR, sin embargo, realizó modificaciones importantes, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- Limita las deducciones en consumo en restaurantes y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de enajenación a plazo y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

iii. Modifica el procedimiento para determinar la base gravable para la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU), establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la CUCA y de la CUFIN.

iv. Establece una tasa del ISR aplicable para 2016 y 2015 de 30%.

La Compañía revisó y ajustó el saldo de impuesto diferido al 31 de diciembre de 2013, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyos impactos se detallan en la reconciliación de la tasa efectiva presentada a continuación. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplican a partir de 2014, y afectan principalmente al impuesto causado a partir de dicho ejercicio.

v. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

vi. La provisión para el impuesto a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ISR causado	\$ 84,862	\$ 71,285
ISR diferido	<u>702,004</u>	<u>830,171</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultado integral	<u>\$ 786,866</u>	<u>\$ 901,456</u>

vi. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propiedades de inversión	(\$22,932,732)	(\$ 21,373,937)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	59,600	65,429
Pagos anticipados	(72,871)	208,892
Inmuebles, mobiliario y equipo	(37,331)	6,563
Pérdidas fiscales	<u>2,910,211</u>	<u>3,359,944</u>
Tasa del ISR aplicable	(20,073,123) <u>30%</u>	(17,733,109) <u>30%</u>
Total de impuesto diferido pasivo, neto	<u>(\$ 6,021,937)</u>	<u>(\$ 5,319,933)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

- ix. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la conciliación entre la tasa causada y tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,891,209	\$ 3,897,890
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	567,362	1,169,367
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	49,318	318,403
Ajuste anual por inflación	398,665	84,450
Incremento por actualización de propiedades	(133,713)	(371,794)
Incremento por actualización de pérdidas fiscales	(134,920)	(352,182)
Otros	<u>44,147</u>	<u>26,237</u>
ISR	<u>790,859</u>	<u>901,456</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>42%</u>	<u>23%</u>

- x. El análisis de los impuestos diferidos activos y pasivos esperado recuperar es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto diferido activo:		
- Que se recuperará dentro de 12 meses	\$ 42,403	\$ 82,296
- Que se recuperará después de 12 meses	<u>686,855</u>	<u>1,009,952</u>
	<u>729,258</u>	<u>1,092,248</u>
Impuesto diferido pasivo:		
- Que se reversará dentro de 12 meses	(677,833)	(595,048)
- Que se reversará después de 12 meses	<u>(6,073,362)</u>	<u>(5,817,133)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(6,751,195)</u>	<u>(6,412,181)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$6,021,937)</u>	<u>(\$ 5,319,933)</u>

- xi. El movimiento neto del ISR diferido (pasivo) y activo durante el año se resume a continuación:

	Propiedades de inversión	Estimaciones y provisiones	Pagos anticipados	Inmuebles mobiliario y equipo	Pérdidas fiscales	Total
1 de enero de 2015	(\$ 5,631,093)	\$ 13,169	\$ 84,208	\$ 52,720	\$ 1,321,629	(\$ 4,159,367)
Cargado o abonado al estado de resultados (1)	<u>(781,088)</u>	<u>6,460</u>	<u>(21,541)</u>	<u>(50,751)</u>	<u>(313,646)</u>	<u>(1,160,566)</u>
31 de diciembre de 2015	(6,412,181)	19,629	62,667	1,969	1,007,983	(5,319,933)
Cargado o abonado al estado						

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

de resultados (1)	<u>(467,638)</u>	<u>(1,749)</u>	<u>(84,529)</u>	<u>(13,168)</u>	<u>(134,920)</u>	<u>(702,004)</u>
31 de diciembre de 2016	<u>\$(6,879,819)</u>	<u>\$ 17,880</u>	<u>\$(21,861)</u>	<u>\$(11,200)</u>	<u>\$ 873,063</u>	<u>\$(6,021,937)</u>

(1) Incluye efectos de escisión

xii. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$3,190,990 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2007	\$172,699	2017
2008	98,202	2018
2009	71,622	2019
2010	101,515	2020
2011	407,923	2021
2012	990,128	2022
2013	182,764	2023
2014	122,554	2024
2015	400,980	2025
2016	<u>642,602</u>	2026
Total	<u>\$ 3,190,990</u>	

Nota 21 - Utilidad básica y diluida:

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

a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 596,401	\$ 1,641,001
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>1,533,193</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.3890</u>	<u>\$ 1.0703</u>