

***Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias***  
Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30  
de Septiembre de 2017 y 31 de Diciembre 2016

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias**

## Índice

Al 30 de Septiembre de 2017 y el 31 de Diciembre de 2016

### Contenido

### Página

Estados de Situación Financiera (no auditados) Intermedios Condensado Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y Consolidados al 31 de Diciembre de 2016 .....	1
Estados de Resultados Integrales (no auditados) Intermedios Consolidados Combinados por los once meses terminados al 30 de Septiembre de 2017 y 30 de Septiembre de 2016 .....	2
Estados de Variaciones en el Capital Contable (no auditado) Intermedios por los once meses terminados al 30 de Septiembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2016.....	3
Estados de Flujos de Efectivo (no auditado) Intermedios Condensados Consolidados por los once meses terminados al 30 de Septiembre de 2017 y 30 de Septiembre de 2016 .....	4
Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2016 .....	7 a 28

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Estados  
Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y 31 de Diciembre  
de 2016

<b>Activo</b>	Notas	Septiembre <u>2017</u>	Diciembre <u>2016</u>	Variación <u>2017</u>	Acumulado
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	3,200,846	5,421,406	(2,220,560)	-41%
Efectivo restringido		453,338	333,397	119,941	36%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	5	731,029	786,714	(55,685)	-7%
Impuestos acreditables		1,543,988	1,184,576	359,412	30%
Anticipo para desarrollo de proyectos		643,107	1,561,578	(918,471)	-59%
Partes Relacionadas	9	803,825	612,060	191,765	31%
<b>Suma el activo circulante</b>		<b>7,376,133</b>	<b>9,899,731</b>	<b>(2,523,598)</b>	-25%
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Pagos anticipados y depósitos en garantía		209,810	146,685	63,125	43%
Propiedades de inversión	6	44,117,903	40,558,563	3,559,340	9%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto		3,687,452	2,675,242	1,012,210	38%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		814,446	834,338	(19,892)	-2%
Provision de Impuesto a la utilidad diferidos		360,280	401,006	(40,726)	-10%
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b>49,189,891</b>	<b>44,615,834</b>	<b>4,574,057</b>	10%
<b>Total del activo</b>		<b>56,566,024</b>	<b>54,515,565</b>	<b>2,050,459</b>	4%
<b>Pasivo</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Proveedores		346,562	1,520,853	(1,174,291)	-77%
Porción circulante de certificados bursátiles y préstamos bancarios LP	7	4,929,264	482,435	4,446,829	922%
Porción circulantes de rentas recibidas en garantía y premios		55,596	55,596	0	0%
Partes Relacionadas	9	735,093	654,756	80,337	12%
Impuesto por pagar		449,729	383,788	65,941	17%
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<b>6,516,244</b>	<b>3,097,428</b>	<b>3,418,816</b>	110%
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Prestamos bancarios a largo plazo	7	8,929,812	11,995,932	(3,066,120)	-26%
Certificado Bursatil	8	6,016,189	5,896,861	119,328	2%
Privisión y beneficios a los empleados		37,461	37,461	0	0%
Anticipo de clientes		76,978	83,310	(6,332)	-8%
Rentas recibidas en garantía y premios		769,165	390,867	378,298	97%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza		564,495	564,495	0	0%
Provision de Impuesto a la utilidad diferidos		6,924,003	6,465,422	458,581	7%
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<b>23,318,103</b>	<b>25,434,348</b>	<b>(2,116,245)</b>	-8%
<b>Total del pasivo</b>		<b>29,834,347</b>	<b>28,531,776</b>	<b>1,302,571</b>	5%
<b>Capital contable</b>					
Capital social		636,605	636,605	0	0%
Recompra de acciones		(47,891)	(109,707)	61,816	
Utilidades acumulados		9,231,827	8,667,027	564,800	7%
Prima en suscripcion de acciones		9,595,667	9,595,667	0	0%
Capital contable de la participación controladora		19,416,208	18,789,592	626,616	3%
Participación no controladora		7,315,469	7,194,197	121,272	2%
<b>Total del capital contable</b>		<b>26,731,677</b>	<b>25,983,789</b>	<b>747,888</b>	3%
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>56,566,024</b>	<b>54,515,565</b>	<b>2,050,459</b>	4%

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Estados  
Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y 31 de Diciembre  
de 2016

	Notas	3T17	3T16	VAR%	9M17	9M16	Variación	VAR%
<b>Ingresos</b>								
Ingresos por arrendamiento y premios		686,762	638,716	8%	2,132,823	1,929,305	203,517	11%
Ingresos por mantenimiento, publicidad		109,061	94,076	16%	334,712	293,929	40,782	14%
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación		105,458	112,325	-6%	337,282	323,928	13,355	4%
Ingresos por servicios		30,799	43,133	-29%	95,501	188,404	(92,903)	-49%
<b>Total Ingresos de operación</b>		<b>932,080</b>	<b>888,250</b>	<b>5%</b>	<b>2,900,318</b>	<b>2,735,566</b>	<b>164,751</b>	<b>6%</b>
Ingresos para administración de inmuebles terceros		77,745	76,286	2%	241,793	225,719	16,074	7%
Ingresos para ejecución de obra de terceros		436	258,504	-100%	4,417	595,049	(590,632)	-99%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario		-	44,006	-100%	6,569	50,603	(44,034)	-87%
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b>78,181</b>	<b>378,796</b>	<b>-79%</b>	<b>252,779</b>	<b>871,371</b>	<b>(618,592)</b>	<b>-71%</b>
<b>Total Ingresos</b>		<b>1,010,261</b>	<b>1,267,046</b>	<b>-20%</b>	<b>3,153,097</b>	<b>3,606,937</b>	<b>(453,840)</b>	<b>-13%</b>
Costo por desarrollo inmobiliario	10	(4,348)	(243,575)	-98%	(13,410)	(548,595)	535,185	-98%
Costo por venta de inventario inmobiliario	10	0	(25,247)	-100%	(6,600)	(30,904)	24,304.37	-79%
<b>Total Costos</b>		<b>(4,348)</b>	<b>(268,822)</b>	<b>-98%</b>	<b>(20,010)</b>	<b>(579,499)</b>	<b>559,489</b>	<b>-97%</b>
Gastos por administración de inmuebles terceros	10	(81,023)	(67,587)	20%	(221,770)	(195,537)	(26,233)	13%
Gastos por operación de inmuebles propios	10	(251,636)	(203,055)	24%	(598,057)	(474,997)	(123,060)	26%
Gastos por servicios de administración	10	(34,870)	(34,751)	0%	(292,257)	(238,359)	(53,898)	23%
Gastos por derechos y contribuciones	10	(25)	(5,153)	-100%	(1,453)	(10,268)	8,815	-86%
Amortización y Depreciación	10	(34,860)	(20,804)	68%	(94,050)	(79,654)	(14,396)	18%
<b>Total de gastos</b>		<b>(402,414)</b>	<b>(331,350)</b>	<b>21%</b>	<b>(1,207,587)</b>	<b>(998,815)</b>	<b>(208,772)</b>	<b>21%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>		<b>(406,762)</b>	<b>(600,172)</b>	<b>-32%</b>	<b>(1,227,597)</b>	<b>(1,578,314)</b>	<b>350,717</b>	<b>-22%</b>
<b>Utilidad en operación antes de valuación</b>		<b>603,499</b>	<b>666,874</b>	<b>-10%</b>	<b>1,925,500</b>	<b>2,028,623</b>	<b>(103,123)</b>	<b>-5%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión		82,382	81,589	1%	51,561	859,332	(807,771)	-94%
Otros Gastos		(14,916)	(2,127)	601%	(7,440)	(4,277)	(3,163)	74%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		4,539	(329)	-1480%	23,169	9,599	13,570	141%
<b>Utilidad de operación</b>		<b>675,504</b>	<b>746,007</b>	<b>-9%</b>	<b>1,992,790</b>	<b>2,893,277</b>	<b>(900,487)</b>	<b>-31%</b>
Intereses Ganados		41,954	36,749	14%	169,294	138,376	30,918	22%
Intereses Pagados		(358,672)	(201,439)	78%	(998,171)	(599,609)	(398,562)	66%
Efecto Cambiario neto		(139,209)	(170,661)	-18%	396,419	(738,485)	1,134,904	-154%
<b>Costos financieros - Neto</b>		<b>(455,927)</b>	<b>(335,351)</b>	<b>36%</b>	<b>(432,458)</b>	<b>(1,199,718)</b>	<b>767,260</b>	<b>-64%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>219,577</b>	<b>410,656</b>	<b>-47%</b>	<b>1,560,332</b>	<b>1,693,559</b>	<b>(133,227)</b>	<b>-8%</b>
Impuestos a la utilidad		(79,981)	(98,640)	-19%	(499,307)	(394,593)	(104,714)	27%
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>139,596</b>	<b>312,016</b>	<b>-55%</b>	<b>1,061,025</b>	<b>1,298,967</b>	<b>(237,942)</b>	<b>-18%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>								
Participación controladora		78,593	189,891	-59%	564,799	892,402	(327,603)	-37%
Participación no controladora		61,003	122,126	-50%	496,226	406,565	89,661	22%
		<b>139,596</b>	<b>312,017</b>	<b>-55%</b>	<b>1,061,025</b>	<b>1,298,967</b>	<b>(237,942)</b>	<b>-18%</b>

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Estados de Variaciones en el Capital Contable Intermedio Consolidados por los seis meses terminados al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

Miles de pesos mexicanos

	<u>Capital Social</u>	<u>Recompra de Acciones</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de participación controladora</u>	<u>Total participación no controladora</u>	<u>Total capital contable</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	636,605	-	9,595,667	8,072,107	18,304,379	7,102,807	25,407,186
Transacciones con accionistas: Recompra de acciones		(61,199)			(61,199)		(61,199)
Utilidad integral: Utilidad neta del año				892,402	892,402	405,577	1,298,979
Saldo al 30 de Septiembre de 2016	<u>636,605</u>	<u>(61,199)</u>	<u>9,595,667</u>	<u>8,964,509</u>	<u>19,135,581</u>	<u>7,509,384</u>	<u>26,338,910</u>
Saldo al 1 de enero de 2017	<u>636,605</u>	<u>(109,707)</u>	<u>9,595,667</u>	<u>8,667,027</u>	<u>18,789,591</u>	<u>7,194,197</u>	<u>26,644,966</u>
Transacciones con accionistas: Recompra de acciones		61,816			61,816		61,816
Adquisición de int minoritario						(374,954)	(374,954)
Utilidad integral: Utilidad neta del año				564,800	564,800	496,226	501,454
Saldo al 30 de Septiembre de 2017	<u>636,605</u>	<u>(47,891)</u>	<u>9,595,667</u>	<u>9,231,827</u>	<u>19,416,208</u>	<u>7,315,469</u>	<u>26,731,677</u>

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

	Sep-17	Sep-16
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,560,335</b>	<b>1,693,559</b>
	-	(211)
Variación neta de los ajustes al valor razonable	(51,561)	(859,332)
Depreciación del ejercicio	94,050	16,792
Participación en asociadas	(23,169)	(9,598)
Instrumento financiero derivado	1,262	1,262
Ganancia en venta de activo fijo	(6,600)	-
Baja de activo fijo	333	-
Amortización de ingresos por bonos	(55,596)	(62,047)
Fluctuación cambiaria	(396,419)	752,127
Intereses	(169,294)	(125,977)
Intereses a cargo (neto de interés capitalizado)	998,171	513,624
<b>Sub Total</b>	<b>1,951,512</b>	<b>1,920,212</b>
Efectivo restringido	(119,941)	(538,369)
Cuentas por cobrar	66,911	(116,103)
Impuestos acreditables	(359,412)	(256,236)
Anticipo por compra de terreno	-	(233,824)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(258,833)	(808,101)
Depósitos en garantía y otros	(63,125)	(128,090)
Cuentas por pagar a proveedores	(1,103,518)	(215,027)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	64,144	213,067
Anticipos y depósitos para ventas futuras	(6,332)	355
Rentas recibidas anticipadamente y depósitos en garantía	433,894	(26,439)
Impuestos pagados	65,941	(92,972)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>671,076</b>	<b>(281,527)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Intereses cobrados	169,294	125,977
Adiciones de propiedades de inversión	(3,507,779)	(1,466,271)
Adiciones de PPE	(188,124)	(886,013)
Inversión en acciones de asociadas	112,311	(39,600)
Venta de terreno(Liverpool huella Querétaro)	6,600	-
Aportación de negocio conjunto	(69,250)	-
Recompras de acciones	61,816	-
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(3,415,132)</b>	<b>(2,265,907)</b>
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(2,744,056)</b>	<b>(2,547,433)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Préstamos obtenidos	2,327,502	5,328,301
Emisión de certificados bursátiles	119,328	(15,395)
Pago de prestamos	(550,832)	(3,017,441)
Intereses pagados	(861,366)	(513,624)
Venta de acciones	(374,789)	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>659,843</b>	<b>1,781,841</b>

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

<b>Operaciones que no generaron (requirieron) flujo de efectivo</b>		
<b>Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>(2,084,213)</b>	<b>(765,592)</b>
Efectivo al principio del año	5,421,406	6,308,496
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalente de efectivo	<u>(136,347)</u>	<u>(142,118)</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del ejercicio	<u><b>3,200,846</b></u>	<u><b>5,400,786</b></u>

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto tipos de cambio, número de acciones y utilidad por acción*

## **Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:**

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociada y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería. 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, Ciudad de México, 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.

### Eventos relevantes

1.1. Al 30 de Septiembre de 2017 la compañía no ha reportado eventos relevantes.

1.2. 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 \$3,000,000, 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.

## **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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

Los estados financieros consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y de 2016 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

## 2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

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

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, 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, e
- 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.

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016; sin embargo, las siguientes normas nuevas o modificaciones no han sido aplicadas por el grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados. GICSA no planea adoptar estas normas anticipadamente.

- La 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 medi-

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

ción 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 información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas, CINIIF 13 “Programas de fidelización de clientes”, CINIIF 15 “Acuerdos para la construcción de bienes raíces”, CINIIF 18 “Transferencia de activos desde clientes” y SIC 31 “Transacciones de permuta que involucran servicios de publicidad”. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada. El Grupo se encuentra evaluando el impacto de la NIIF 15.
- La NIIF 16 “Arrendamientos”. El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la norma vigente NIC 17, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financiero y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento de los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por lo activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Grupo no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la NIIF 15 también es adoptada.

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.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

## 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:

#### Tenencia accionaria directa e indirecta

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
<u>Subsidiaria</u>	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V., y subsidiarias.	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S.A.P.I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias (1)	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

Bundeva 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.
Cabi Lerma, S. A. de C. V.	62.5	62.5	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México

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

Durante el ejercicio 2016 se incorporaron nuevas compañías a la consolidación del Grupo, entre las que destacan las siguientes:

<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Tenencia</u> <u>Accionaria</u>	<u>Compañía</u>	<u>Actividad</u>
13 de septiembre de 2016	100%	Cabi Rivera Maya S. A. P. I. de C. V.	Arrendamiento de centro comercial ubicado en Quintana Roo
24 de noviembre de 2016	100%	Culkan Mallertainment S. A. P. I. de C. V.	Arrendamiento y explotación de espacios comerciales en Aguascalientes

Estas entidades fueron creadas en las fechas que se mencionan, así mismo su moneda funcional es el peso mexicano.

## 2.3. Conversión de moneda extranjera

### a. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 30 de Septiembre de 2017, GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

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

### b. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas se redimen. Las utilidades y pérdidas por diferencias en cambios que resulten de tales transacciones y de la conversión a los tipos de

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

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.

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 30 de Septiembre de 2017 los inventarios inmobiliarios fueron desincorporados como parte de la escisión realizada por el Grupo.

## 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 amortizado.

## 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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

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 y documentos por cobrar a clientes, partes relacionadas y otros deudores derivados del curso normal de las operaciones del cliente. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquellos cuyo vencimiento es mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre del ejercicio reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

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

### 2.8.2. Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción excepto por los activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados. Los activos financieros se cancelan cuando el derecho a recibir los flujos de efectivo relacionados expira o es transferido 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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

utilizada por el Grupo para determinar el saldo de esta provisión se ha aplicado consistentemente durante al menos los últimos diez años e históricamente ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos irrecuperables.

## 2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

## 2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

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

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

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

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

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.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

## 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 (generalmente de un año) hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 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.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. En el caso de los terrenos en etapa de desarrollo, éstos son medidos al costo y posteriormente son medidos a valor razonable como parte de las propiedades de inversión. Los desembolsos posteriores se capitalizan al

valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

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

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

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 identifi-

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

car posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

## 2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

Los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios inicialmente se reconocen a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos y posteriormente se reconocen a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

## 2.16. Anticipos de clientes

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

## 2.17. Rentas recibidas en garantía y premios

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

## 2.18. Proveedores

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

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

## 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.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

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

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

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

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

## 2.20. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

### i. Capital social

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

### 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 sobrepago 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.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

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.

## 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 para ejecución de obra terceros.

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

## f. Ventas de inventario inmobiliario

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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

## 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 2016 y 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 rendimiento de los segmentos operativos del Grupo y es identificado como el Comité Ejecutivo. Las ventas entre segmentos se realizan en condiciones de mercado similares.

## 2.25. Anticipos para desarrollos de proyectos

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas de anticipos a proveedores, equipos subcontratados de construcción, 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 inversiones sobre el libre gravamen de los terrenos, pruebas topográficas, entre otros y una vez que es aprobado este proceso dichos anticipos son clasificados como parte del rubro de “Propiedades de inversión”. Estos anticipos son medidos a su costo y 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 de efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo. Al 30 de Septiembre de 2017, no existieron transacciones de inversión o financiamiento que no hayan requerido uso de efectivo o equivalentes de efectivo.

## 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.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

## 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.

### **Nota 3 - Administración de riesgos:**

#### Factores de riesgo financiero

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

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

#### 3.1. 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.

##### 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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

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.

## 3.2. Riesgo de crédito

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

La 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.

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.

## 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 re-

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

ducir 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.

### 3.5. Estimación de valor razonable

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (Nivel 1).
- 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 30 de Septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

<u>2017:</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados swap de tasa de interés	-	15,579	-	15,579
<u>2016:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados swap de tasa de interés	-	67,699	-	67,699

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.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

## **Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<b>Sep-17</b>	<b>Dic-16</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	233,057	911,187
Inversiones a corto plazo	2,965,789	4,510,219
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u><b>3,200,846</b></u>	<u><b>5,421,406</b></u>

## **Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:**

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<b>Sep-17</b>	<b>Dic-16</b>
Cuentas por cobrar a arrendatarios	374,303	456,963
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	2,289	2,587
Documentos por cobrar a terceros	293,150	244,425
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	97,201	118,652
	<u><b>766,943</b></u>	<u><b>822,689</b></u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(35,914)	(35,914)
	<u><u><b>731,029</b></u></u>	<u><u><b>786,714</b></u></u>

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

b. Estimación para cuentas de cobro dudosos:

	Sep- 17	Dic-16
Saldo inicial	35,914	41,590
Incrementos		
Efectos de escisión		
Disminución		(5,676)
	<u>35,914</u>	<u>35,914</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 ha habido cambios significativos en los importes que aún se consideran recuperables:

	Sep- 17	Dic - 16
Atres meses	33,549	33,507
De tres a seis meses	404,303	508,781
Total	<u>437,879</u>	<u>542,288</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016, es similar a su valor en libros.

## **Nota 6 - Propiedades de inversión:**

CONCEPTO	Sep-17	Dic-16
Terreno	9,804,882	7,957,004
Edificio	12,831,534	11,431,923
Gastos preoperativos	664,624	682,682
<b>Propiedades de inversión</b>	<b><u>23,301,040</u></b>	<b><u>20,071,609</u></b>
B-15 Acos Bosques	370,191	370,191
Efecto de valuación	20,446,672	20,116,764
<b>Propiedades de inversión bajo IFRS</b>	<b><u>44,117,903</u></b>	<b><u>40,558,563</u></b>

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

## **Nota 7 – Préstamos Bancarios:**

a. <u>Préstamos bancarios a largo plazo</u>	Sep-17	Dic-16
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP con garantía (1); el cual se divide como sigue:		
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por 171,832 miles de dólares estadounidenses, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devengan intereses a tasa variable del (4.8125% y 4.3125%) basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% respectivamente, al 30 de Septiembre 2017, con vencimiento en 2018.	2,707,547	3,231,444
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,471,985 y 797,902 miles de pesos, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% y 3.00% respectivamente (del 10.3721 y 9.3721) al 30 de Septiembre de 2017, con vencimiento en 2021 y 2024 respectivamente.	2,269,888	1,535,044
Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,174,241 miles de pesos, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.5285%) al 30 de Septiembre de 2017, con vencimiento en 2021.	1,174,241	1,197,452
Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 99,188 miles de dólares estadounidenses, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devengan intereses a tasa variable del (4.8125% y 4.3125%) basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% respectivamente, al 30 de Septiembre 2017, con vencimiento en 2018.	1,805,019	2,154,286
Créditos hipotecarios por pagar a Value Arrendadora S.A. de CV por 634,889 miles de pesos, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% (del 10.7825%) al 30 de Septiembre de 2017, con vencimiento en 2023 y 2024.	634,889	200,000
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,709 miles de dólares estadounidenses, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 3.7400%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2021.	904,602	1,058,115
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 48,426 miles de dólares estadounidenses, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 3.7900%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2021.	881,256	1,029,076
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 500,249 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.5260%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2022.	500,249	

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer S.A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por 659,046 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 4.20% (del 11.5775%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2026.	655,046	
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 685,006 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.3760%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2021.	685,006	686,074
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 1,312,676 miles de pesos, , que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.3760%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2021.	1,312,676	1,330,861
Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de \$ 3,120,433 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, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDISs) con carácter revolvente	66,028	56,015
Crédito hipotecario por pagar a Banco Santander México S.A.; Institución de Banca Múltiple por 199,888 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 10.8811%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2017.	199,888	
Crédito hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por 58,741 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devengas intereses a tasa TIIE a 28 días mas 3.50% (del 10.8721%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimiento en 2024.	58,741	
	13,859,076	12,478,367
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(4,929,264)	(482,435)
Deuda a largo plazo	8,929,812	11,995,932

## **Nota 8 - Certificados bursátiles de largo plazo:**

- a. El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Certificados Bursátiles a largo plazo con un valor nominal de \$3,000,000 con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral, al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta \$ 6,000,000, 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 principales covenants financieros de la emisión de los certificados previamente mencionados, son los siguientes:

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

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

- 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 un valor nominal de \$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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

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

Estos pasivos se muestran en el estado de posición financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los Certificados Bursátiles colocados en 2016 es de 6.95% y para los Certificados Bursátiles colocados en 2015 por \$2,500,000 y \$500,000, es de 9.87% y 9.08%, respectivamente.

El valor razonable de los Certificados Bursátiles al 30 de Septiembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2016 es de \$5,955,641 y \$5,896,861, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

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

## **Nota 9 - Partes relacionadas:**

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

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

<u>Por cobrar:</u>	<b>Sep- 17</b>	<b>Dic-16</b>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
la octava Vicenta	15,509	-
Controladora de desarrollos Tultitlan	355,675	222,240
Manuecar. S.A. de C.V.		16,000
Fórum Centros comerciales		24
Otros	4,156	3,887
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	38,381	69,725
Compra venta de terrenos:		
Askig Microcontroladora	73,054	92,000
Accionista:		
Otros accionistas	312,982	204,116
	<b>803,825</b>	<b>612,060</b>

### Por pagar:

Afiliadas:

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

Cuenta corriente:

Askig Oficinas	16,193	11,863
Constructora Átelca	7,418	7,418
Accionista:		
Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	243,667	52,959
Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Ocean Club)	6,458	3,458
Accionistas	461,263	579,030
Otros	94	28
	<u>735,093</u>	<u>654,756</u>

**Nota 10 - Costos, gastos de operación, venta y administración por naturaleza:**

	Sep-17	Sep-16
Costos de obra	13,410	548,595
Costo por venta de inventario inmobiliario	6,600	30,904
<b>Total Costos</b>	<u>20,010</u>	<u>579,499</u>

**Gastos por administración de inmuebles**

Servicios administrativos	83,325	69,863
Mantenimiento	37,124	33,925
Electricidad	47,487	39,701
Seguridad	21,731	19,883
Agua	19,724	12,672
Limpieza	12,379	19,493
	<u>221,770</u>	<u>195,537</u>

**Gastos por operación de inmuebles propios**

Servicios administrativos, cargas sociales	293,835	215,085
Mantenimiento	45,600	51,136
Electricidad	66,558	51,255
Predial	63,294	57,265
Seguridad	41,992	32,779
Seguros	27,689	17,427
Agua	27,683	29,467
Limpieza	31,406	20,583
	<u>598,057</u>	<u>474,997</u>

**Gastos por servicios de administración**

Servicios administrativos, cargas sociales	290,298	236,075
Mantenimiento	406	725

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016

---

Limpieza	824	934
Seguridad	729	625
	<b>292,257</b>	<b>238,359</b>
<b>Amortizaciones y Depreciaciones</b>		
Depreciaciones	28,504	16,795
Amortizaciones	65,546	62,859
	<b>94,050</b>	<b>79,654</b>
<b>Gastos extraordinarios por derechos y contribuciones</b>		
Tenencia	150	136
Tramites Y Licencias	226	405
Impuestos Y Derechos	277	200
Multas, Actualizaciones Y Recargos	800	9,527
	<b>1,453</b>	<b>10,268</b>
<b>Total Gastos</b>	<b>1,207,587</b>	<b>998,815</b>
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>1,227,597</b>	<b>1,578,314</b>

**Nota 11 – Eventos subsecuentes:**

El 19 de Octubre de 2017, Grupo GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto de Ps. 1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a tasa variable TIIE 28 + 2.85 al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta Ps. 9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente.