

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

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y por los seis meses terminados el 30 de Septiembre de 2015.

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

Índice Al 30 de Septiembre de 2016 y para los tres meses terminados el 30 de Septiembre de 2015

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados de Situación Financiera (no auditados) Intermedios Condensado Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y Consolidados al 31 de diciembre de 2015 .....	1
Estados de Resultados Integrales (no auditados) Intermedios Consolidados Combinados por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y de 2015 .....	2
Estados de Variaciones en el Capital Contable (no auditado) Intermedios por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y de 2015 .....	3
Estados de Flujos de Efectivo (no auditado) Intermedios Condensados Consolidados por los seis meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y de 2015 .....	4
Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 .....	5 a 28

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Estados de Situación financiera Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de Diciembre de 2015

Cifras Miles de pesos mexicanos

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>Al 30 de Septiembre de 2016</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 5,400,786	5,965,465
Efectivo restringido		538,370	343,031
Cuentas y documentos por cobrar - neto	6	675,265	558,951
Impuestos acreditables		1,118,614	862,378
Anticipo para desarrollo de proyectos		327,828	94,004
Partes relacionadas	13	<u>1,216,346</u>	<u>408,245</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		<b><u>9,277,209</u></b>	<b><u>8,232,074</u></b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Depósitos en garantía y pagos anticipados		167,405	39,315
Propiedades de inversión	7	39,608,035	37,053,433
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto		1,793,059	917,001
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	8	827,777	785,415
Provisión de Impuestos a la utilidad diferidos	17	985,552	1,092,248
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b><u>43,381,828</u></b>	<b><u>39,887,412</u></b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ <u>52,659,037</u></b>	<b>\$ <u>48,119,486</u></b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Proveedores		1,447,214	1,438,113
Porción circulante de los préstamos bancarios a largo plazo		366,720	3,431,440
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios		62,046	70,621
Partes relacionadas	13	621,290	408,223
Impuestos a la utilidad por pagar	17	<u>310,612</u>	<u>343,067</u>
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<b><u>2,807,882</u></b>	<b><u>5,691,466</u></b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	10	12,515,925	6,530,335
Certificados bursátiles	11	2,965,566	2,980,962
Provisiones y beneficios a los empleados	12	32,618	32,618
Anticipos de clientes		76,745	76,390
Rentas recibidas en garantía y premios		343,944	423,854
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo		564,495	564,495
Provisión de Impuestos a la utilidad diferidos	17	<u>6,706,896</u>	<u>6,412,181</u>
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<b><u>23,206,189</u></b>	<b><u>17,020,834</u></b>
<b>Total del pasivo</b>		<b><u>26,014,071</u></b>	<b><u>22,712,300</u></b>
<b>Capital contable</b>			
Capital social	14	636,605	636,605
Recompra de acciones		(61,199)	-
Resultados acumulados		8,964,509	8,072,11
Prima en suscripción de acciones		<u>9,595,667</u>	<u>9,595,667</u>
Capital contable de la participación controladora		19,135,582	18,304,379
Participación no controladora	9	<u>7,506,384</u>	<u>7,102,807</u>
<b>Total del capital contable</b>		<b><u>26,644,966</u></b>	<b><u>25,407,186</u></b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>\$ <u>52,659,037</u></b>	<b>\$ <u>48,119,486</u></b>

# Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias Estados de Situación financiera Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de Diciembre de 2015

Miles de pesos mexicanos

	Septiembre 2016		Septiembre 2015	
	Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento y premios	652,892	1,916,020	557,567	1,682,113
Ingresos por mantenimiento, publicidad	113,030	303,053	101,327	265,710
Estacionamiento y servicios de operación	48,596	215,434	59,340	192,127
Ingresos por fee de servicios	59,150	188,404	57,500	174,694
<b>Total Ingresos de operación</b>	<b>873,669</b>	<b>2,622,912</b>	<b>775,735</b>	<b>2,314,645</b>
Ingresos por reembolsos mantenimiento, publicidad	64,848	209,269	69,468	212,517
Ingresos de obra terceros	258,408	595,049	169,499	585,404
Ingresos por premios terceros	12,587	41,721	( )	( )
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	44,006	50,603	( )	91,912
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>379,849</b>	<b>896,642</b>	<b>238,967</b>	<b>889,833</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,253,518</b>	<b>3,519,554</b>	<b>1,014,702</b>	<b>3,204,478</b>
Costo de obra terceros	(243,575)	(548,595)	(181,203)	(637,813)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(25,247)	(30,904)	( )	(50,745)
<b>Total Costos</b>	<b>(268,822)</b>	<b>(579,499)</b>	<b>(181,203)</b>	<b>(688,558)</b>
Gastos de operación propios y terceros	(212,727)	(615,397)	(194,727)	(571,428)
Gastos empresas de servicios	(64,587)	(181,486)	(36,643)	(105,143)
Gastos extraordinarios	(5,153)	(10,268)	(47,937)	(130,247)
Amortización y Depreciación	(35,343)	(104,268)	(37,620)	(105,314)
Total de gastos	(317,809)	(911,419)	(316,928)	(912,133)
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(586,631)</b>	<b>(1,490,918)</b>	<b>(498,131)</b>	<b>(1,600,691)</b>
<b>Utilidad en operación antes de valuación</b>	<b>666,886</b>	<b>2,028,635</b>	<b>516,571</b>	<b>1,603,787</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	81,589	859,332	1,599,704	3,581,396
Otros Gastos	(2,127)	(4,277)	(101,681)	(81,569)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(329)	9,599	(47,154)	(125,696)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>746,019</b>	<b>2,893,289</b>	<b>1,967,440</b>	<b>4,977,918</b>
Intereses Ganados	36,749	138,376	31,213	68,041
Intereses Pagados	(187,796)	(585,966)	(126,345)	(438,664)
Perdida Cambiaria neta	(184,304)	(752,128)	(1,189,14)	(1,442,779)
<b>Costos financieros - Neto</b>	<b>(335,351)</b>	<b>(1,199,718)</b>	<b>(1,284,27)</b>	<b>(1,813,402)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>410,668</b>	<b>1,693,571</b>	<b>683,165</b>	<b>3,164,516</b>
Impuestos a la utilidad	(98,640)	(394,593)	338,330	(726,871)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>312,028</b>	<b>1,298,979</b>	<b>1,021,495</b>	<b>2,437,645</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>				
Participación controladora	189,831	892,402	744,973	1,514,119
Participación no controladora	122,197	406,577	276,522	923,526
	<b>312,028</b>	<b>1,298,979</b>	<b>1,021,495</b>	<b>2,437,645</b>

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Estados de Variaciones en el Capital Contable Intermedio Condensados por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y de 2015

*Miles de pesos mexicanos*

	<u>Notas</u>	<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 2015	14	677,220	(221,347)	-	12,465,874	12,921,759	6,001,736	18,923,495
Transacciones con accionistas:								
Capitalización		87,916		3,511,618		3,599,534		3,599,534
Colocación de capital		161,386		6,446,219		6,247,340		6,247,340
Capital suscrito no exhibido		48,500	(48,500)					
Adquisición de Desarrolladora 2020		(12)				(12)		(12)
Escisión Grupo Gicsa		(289,917)			(3,813,493)	(4,103,409)	169,631	(3,933,778)
Recompra de acciones			221,347			221,347		221,347
Disminución de utilidades acumuladas por venta de subsidiarias.					(537,462)	(537,463)	(1,442,743)	(1,980,205)
Adquisición de Interés minoritario			(940,003)			(940,003)		(940,003)
Gastos de colocacion				(360,265)				
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año					1,514,119	1,514,119	923,526	2,437,645
Saldo al 30 de Septiembre de 2015		<u>685,106</u>	<u>(988,503)</u>	<u>9,597,572</u>	<u>9,629,038</u>	<u>18,923,213</u>	<u>5,652,150</u>	<u>24,575,363</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	14	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)		(61,119)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año					892,402	892,402	406,577	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>26,644,966</u>

Las 19 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros no auditados Intermedios Condensados Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y combinados por los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2015.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

*Miles de pesos mexicanos*

<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>Nota</b>	<b>Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de</b>	
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$	1,693,571	\$ 3,164,516
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudoso			
Utilidad en la valuación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (Utilidad) por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	(859,332)	(3,581,396)
Depreciación		16,792	13,509
Instrumento financiero derivado		1,262	
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos contabilizadas con el método de participación		(9,598)	125,696
Amortización de premios		(62,047)	(66,628)
Pérdida cambiaria	16	752,127	836,208
Intereses ganados	16	(125,977)	(77,041)
Intereses pagados	16	513,624	447,664
<b>Subtotal</b>		<b>1,920,212</b>	<b>1,467,115</b>
Variaciones en el capital de trabajo aumento / (disminución) en:			
Efectivo restringido		(538,369)	(25,325)
Cuentas y documentos por cobrar – neto		(116,103)	(186,319)
Impuestos acreditables		(256,236)	(45,586)
Anticipos para desarrollo de proyectos		(233,824)	(168,736)
Inventarios inmobiliarios			9,146
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(808,101)	2,381,050
Depósitos en garantía y pagos anticipados		(128,090)	3,261
Proveedores		(215,027)	(973,211)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		213,067	(496,975)
Anticipos de clientes		355	76,369
Rentas recibidas en garantía y premios		(26,439)	314,219
Impuestos a la utilidad pagados		(92,972)	(346,689)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		<b>(281,527)</b>	<b>2,008,319</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Intereses ganados		125,977	77,041
Adiciones de propiedades de inversión	7	(1,466,271)	(1,203,048)
Bajas de propiedades de inversión	7		47,884
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo		(886,013)	(164,778)
Bajas de inmuebles, mobiliario y equipo			(7,956)
Incremento en la inversión en acciones de asociadas	8	(39,600)	(1,146,408)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>(2,265,907)</b>	<b>(2,397,265)</b>
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento		<b>(2,547,433)</b>	<b>(388,946)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos bancarios		5,328,301	756,636
Pagos de préstamos bancarios		(3,017,441)	(447,664)
Intereses pagados de préstamos bancarios		(513,624)	423,737
Acreedores hipotecarios			
Certificados bursátiles		(15,395)	(2,635,391)
Aportaciones de capital			(198,890)
Prima en suscripción de acciones			6,220,035
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		<b>1,781,841</b>	<b>4,118,464</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<b>(765,592)</b>	<b>3,729,518</b>
Efecto de escisión de efectivo y equivalente de efectivo			(1,005,740)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		6,308,496	<b>1,109,072</b>
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(142,118)	(12,844)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>	<b>\$</b>	<b>5,400,786</b>	<b>\$ 3,820,006</b>

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

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

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

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

El domicilio social de GICSA y su 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 existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA y a las empresas del Grupo Desarrolladora 2020.

Eventos relevantes al 30 de Septiembre de 2016

Al 30 de Septiembre de 2016 la compañía se encuentra desarrollando diversos proyectos tales como Explanada Puebla ampliación Interlomas la isla Vallarta, Fórum Cuernavaca, La isla Mérida entre otros, dichas inversiones forman parte del plan de inversión de la Compañía.

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

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.

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.

## ***Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias*** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

- 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.

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 y de \$1,092,778 al 31 de diciembre del 2014.

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 las acciones de

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

ADA a Azkig Macro controladora 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.

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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

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 Septiembre 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.

- x. El 18 de Septiembre 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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

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**

Estos estados financieros (no auditados) Intermedios condensados consolidados al y por los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2016 y consolidados al 31 de diciembre de 2015 y consolidados por los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2015 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, *swaps* de tasas de interés y Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) 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 y combinados. Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros consolidados y combinados 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**

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 2015, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

- Mejoras a las NIIF:

- NIIF 13 “Medición del valor razonable”. Confirma que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo pueden continuar midiéndose a importe factura, cuando el efecto de descuento es inmaterial.
- NIC 40 “Propiedades de inversión”. Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” no son mutuamente excluyentes cuando se distingue entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por su dueño y para determinar si la compra de una propiedad de inversión es una combinación de negocios.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2015, 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.

## **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

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 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.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

## 2.2. Consolidación y combinación

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.

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

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

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

### 2.2.3. Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre 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 a partir del 1 de enero 2013. 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 GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

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.

## **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.

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 \$320,000 en 2015 y \$317,000 en 2016.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

## 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 \$50,932,902 al 30 de Septiembre de 2016.

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 \$2,821,886 al 30 de Septiembre de 2016.

## 3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel de 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.

## 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.

## 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.

## 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, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

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

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 30 de Septiembre de 2016 y de Diciembre 2015:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>30 de Septiembre de 2016</u>				
Pasivos financieros a valos razonable a través de resultados Swap de tasas de interés		8,756		8,756
<u>31 de Diciembre de 2015</u>				
Pasivos financieros a valos razonable a través de resultados Swap de tasas de interés		6,217		6,217

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el periodo de seis meses terminado el 30 de Septiembre de 2016.

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

### 4.1-Valor razonable de propiedades de inversión

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

### 4.2-Consolidación

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

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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

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. Como medida de negocio, el Grupo considera como un indicador relevante para evaluar su desempeño, el resultado de la participación en la utilidad de asociadas, ya que mide el rendimiento de esta inversión a través de este resultado. La participación en la utilidad de asociadas normalmente se presenta, en el estado de resultados, después de gastos financieros. Sin embargo, el Grupo ha evaluado y concluido que la inversión en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos, representa un vehículo esencial en las operaciones del Grupo y en el cumplimiento de su estrategia de posicionamiento en el mercado, por lo que considera más apropiado incluir la participación dentro de los resultados operativos.

### **Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Efectivo y equivalente de efectivo	582,563	1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>4,818,223</u>	<u>4,876,617</u>
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>5,400,786</u>	<u>5,965,465</u>

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

**Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:**

a. Integración de cuentas por cobrar:

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Cuentas por cobrar a arrendatarios	191,284	\$ 148,935
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	21,420	47,085
Documentos por cobrar a terceros	230,376	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	258,986	193,794
	<u>702,066</u>	<u>\$ 585,964</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(26,802)</u>	<u>(27,013)</u>
	<u>\$ 675,265</u>	<u>\$ 558,951</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Saldo inicial	27,013	41,590
Incrementos		-
Efectos de escisión		(9,337)
Disminución	<u>(211)</u>	<u>(5,240)</u>
	<u>\$ 26,802</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 ha habido cambios significativos en los importes que aún se consideran recuperables:

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Atres meses	\$ 39,256	36,798
De tres a seis meses	<u>405,632</u>	<u>326,003</u>
Total	<u>\$ 444,888</u>	<u>\$ 362,801</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, es similar a su valor en libros.

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

## **Nota 7 - Propiedades de inversión:**

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

	<u>Saldo al 1 de enero de 2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Efecto de valuación de propiedades</u>	<u>Saldo al 30 de Septiembre de 2016</u>
Centros comerciales	\$ 14,059,192	\$	\$	\$ 216,691	\$ 14,275,883
Oficinas corporativas	3,769,009			587,129	4,356,137
Desarrollos mixtos	17,079,818			55,511	17,135,329
Terreno	<u>2,145,414</u>	<u>1,695,271</u>	<u>          </u>	<u>          0</u>	<u>3,840,685</u>
Total	<u>\$ 37,053,433</u>	<u>\$1,695,271</u>		<u>\$ 859,332</u>	<u>\$ 39,608,035</u>

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

La totalidad de los inmuebles propiedad de la Compañía constituye garantía hipotecaria para respaldar los créditos bancarios al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 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 incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas 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 combinados y 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, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

La administración obtiene el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo al tipo de inmueble sujeto a valuación; ii) El múltiplo obtenido se multiplica por el NOI (Net Operating Income) obtenido del cada ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; iii) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país y iv) 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 consideran datos comparables los cuales son tomados de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías usadas. La muestra usada por la Compañía incluye valores en rangos de 23.20x a 17.0 para oficinas y 24.3x a 10.0x para centros comerciales, 25.1x a 24.2x para naves industriales y diversificados 26.4x a 13.2x al 30 de Septiembre de 2016 (20.8x a 15.6x para oficinas y 24.3x y 11.7x para centros comerciales y diversificados 22.8x a 11.8 x por 2015).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.92x para centros comerciales, 12.35x para oficinas y 12.40x para diversificados al 30 de Septiembre de 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para diversificados por 2015).

## ii. NOI (Net Operating Income):

La determinación del NOI se hace por cada Compañía 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 con 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 m<sup>2</sup> en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.6% y 89% al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 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 4.0% al 30 de Septiembre de 2016 (3.8% por 2015)
- Tasa de liquidez ajustada 28.5% al 30 de Septiembre de 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.

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

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

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% al 30 de Septiembre de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.97x para centros comerciales y 12.39x para oficinas al 30 de Septiembre de 2016 (14.7x para centros comerciales y 12.3x para oficinas al 31 de diciembre de 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% al 30 de Septiembre de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,606,089 al 30 de Septiembre de 2016 (\$1,489,034 en 2015).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% al 30 de Septiembre de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.88x para centros comerciales y 12.31x para oficinas al 30 de Septiembre de 2016 (14.6x para centros comerciales y 12.3x para oficinas en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% al 30 de Septiembre de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$1,597,23 al 30 de Septiembre de 2016 (\$1,480,630 en 2015).

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

## **Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:**

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Método de medición</u>
Asociadas:			
Paseo palmas	50%	Nota 1	Método de participación
Negocio conjunto:			
Forum Coatzacoalcos	25%	Nota 2	Método de participación

Nota 1: 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.

Nota 2: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de centros comerciales.

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Forum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 253,903	\$ 531,512	\$ 785,415
Incremento en la inversión			
Reembolso de patrimonio		32,763	32,763
Método de participación	211	9,388	9,599
Saldo al 30 de Septiembre de 2016	<u>\$ 254,114</u>	<u>\$ 573,663</u>	<u>\$ 827,777</u>

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

**Nota 9 - Participación no controladora:**

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques SA de CV (Arcos Bosques)	1,860,077	1,484,777
Paseo Inter SAPI de CV (Paseo Interlomas)	1,895,030	1,969,629
Forum Tlaque SAPI de CV (Forum Tlaquepaque)	1,031,480	876,066
Cabi Culiacan SA de CV (Forum Culiacan)	940,655	878,006
Cabi Lerma SA de CV (Lerma)	779,859	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250 SAPI de CV (Reforma Capital)	124,647	197,301
Otras	877,635	844,874
<b>Total</b>	<b><u>\$ 7,509,384</u></b>	<b><u>\$ 7,102,807</u></b>

**Nota 10 - Préstamos bancarios:**

a. Préstamos bancarios a largo plazo

	<u>Septiembre 2016</u>	<u>Diciembre 2015</u>
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 157,153 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (3.8125% a 4.3125%) a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% al 30 de Septiembre 2016, respectivamente, con vencimiento en 2018.	3,074,931	3,490,806
Crédito fiduciario por pagar a Sabcapital SA de CV SOFOM ER por 250,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023.	250,000	
Créditos hipotecarios por 1, 125,087 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de Diciembre 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 2015 con vencimiento en 2016.		1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,557,836 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 6.5916%) al 30 de Septiembre de 2016, con vencimiento en 2021	1,557,836	1,320,090
Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,200,000 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% al 30 de Septiembre de 2016, con vencimiento en 2021	1,200,000	
Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 104,768 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa	2,049,945	1,853,462

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.8125% a 4.3125%) al 30 de Septiembre de 2016 con vencimiento 2018.

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 4.85%) al 31 de Diciembre de 2015, con vencimiento en 2021. 113,070

Crédito fiduciario por pagar a Banco Actinver S.A. por 310,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (de 7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023 310,000

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%) al 31 de Diciembre de 2015 con vencimiento 2016. 776,848

Crédito fiduciario por pagar a Bancoppel S.A. por 100,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (de 7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023 100,000

Crédito fiduciario por pagar a Banco Monex S.A. por 180,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (de 7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023 180,000

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 160,000 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% al 30 de Septiembre de 2016, con vencimiento en 2023 160,000

Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 51,422 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (3.00%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021.  
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,918 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (3.0500%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021. 1,978,696

Crédito hipotecario por pagar a Mellife México, S. A. de C. V. por 693,217 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (6.5950%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021.

Crédito hipotecario por pagar a Mellife México, S. A. de C. V. por 1,328,020 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (6.5882%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021. 2,021,237 695,851

12,882,645 9,961,776

Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo (366,720) (3,431,440)

Deuda a largo plazo \$ 12,515,925 \$ 6,530,335

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

Las garantías otorgadas por los créditos bancarios consisten en las propiedades y los derechos de rentas presentes y futuros a través de fideicomisos.

El valor razonable de los créditos a corto plazo es similar al valor en libros a las fechas presentadas, Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos:

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

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.
- No otorgar fianzas o garantías.

Al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, y a la fecha de emisión de estos estados financieros Intermedios Condensados consolidados combinados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente con sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

## **Nota 11 - Certificados bursátiles de largo plazo:**

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:

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,

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

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.

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.

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

## **Nota 12 - Partes relacionadas:**

12.1 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>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimex, S. A. de C.V.	\$ 21,145	\$ 25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>6,897</u>	<u>7,435</u>
<u>Egresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	5,012	7,778
<u>Afiliadas:</u>		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	0	17,319
<u>Negocio conjunto:</u>		
Prestación de servicios de operación:		

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

- F/00096 Fórum Coatzacoalcos \_\_\_\_\_0 \_\_\_\_\_2100

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<u>Por cobrar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	65,497	34,194
- Controladora de Desarrollos Tultitlan	177,728	
- Manuecar	16,000	
- Otros	4,423	2,847
-Azkig Macrocontroladora	312,926	
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	465,796	166,611
- Otros accionistas	169,908	100,525
	<u>\$ 1,216,346</u>	<u>\$ 408,245</u>
	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
-Cabi Oficinas Corporativas	\$ 11,863	\$ 11,863
-Constructora Atelca	7,418	11,718
- Otros	557	1,034
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
-Jaime Dayan y Tawil (Ocean Club)	3,458	3,457
- Otros accionistas	597,994	380,137
	<u>\$ 621,290</u>	<u>\$ 408,223</u>

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

## 12.2 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>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Compensación del personal clave	\$ <u>82,391</u>	\$ <u>86,010</u>

## Nota 13 - Capital contable

i. Al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 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 "B", como se muestra a continuación:

a) Grupo GICSA, S. A. de C. V.

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
1,650,000	Capital Fijo Serie I Clase B	\$685,105
<u>(116,807)</u>	Capital suscrito no exhibido	<u>(40,500)</u>
<u>1,533,195</u>		<u>\$636,605</u>

ii. 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.

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, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

**Nota 14 - Gastos de administración, venta y operación por naturaleza:**

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>30 de Septiembre de 2015</u>
Costos por avance de obra	548,595	637,813
Costos por desarrollo inmobiliario	30,904	50,745
 Gastos de administración:		
Servicios administrativos	\$ 176,117	\$ 127,683
 Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	25,460	33,376
 Gastos de operación:		
Nomina	245,488	226,064
Electricidad	90,956	94,521
Mantenimiento	87,774	87,446
Derechos, trámites y licencias	10,268	53,549
Predial	57,265	62,170
Seguridad	53,287	45,520
Seguros	49,206	49,510
Limpieza	41,008	38,477
Agua	42,140	37,723
Depreciación	32,450	13,509
Recargos, actualización y multas	<u>-</u>	<u>42,584</u>
 Total de gastos de administración, venta y operación	 <u>\$ 1,490,918</u>	 <u>\$ 1,600,691</u>

**Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

**Nota 15 - Ingresos y costos financieros:**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	\$ (573,567)	(\$ 447,664)
Efecto de valuación de CBFI's		( 606,570)
Pérdida en cambios	<u>(1,920,698)</u>	<u>(3,193,576)</u>
	<u>( 2,494,266)</u>	<u>( 4,247,810)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	125,997	77,041
Utilidad en cambios	<u>1,168,571</u>	<u>2,357,367</u>
	<u>\$ 1,294,548</u>	<u>\$ 2,434,408</u>
(Costos) ingresos financieros netos	<u>\$ ( 1,199,718)</u>	<u>\$ (1,813,402)</u>

**Nota 16 - Impuesto a la utilidad:**

El gasto por Impuesto sobre la Renta (ISR) mostrado en el estado de resultados se reconoce con base en la estimación de la Administración de la Compañía de la tasa de ISR anual promedio ponderada esperada para el ejercicio completo. La tasa fiscal anual promedio estimada utilizada para el año al 31 de diciembre 2015 es del 23% (La tasa estimada para el trimestre terminado al 30 de Septiembre del 2016 es del 23%) y 44% para el ejercicio anterior.

**Nota 17- Utilidad básica y diluida:**

Como se indica por el ejercicio de 2016 se presentan estados financieros combinados, los cuales incluyen las cifras consolidadas de GICSA y sus subsidiarias, por lo que para efectos de la utilidad por acción básica y diluida se determinan de forma separada.

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

a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	<u>30 de</u> <u>Septiembre de</u> <u>2016</u>	<u>30 de</u> <u>Septiembre de</u> <u>2015</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 892,402	\$ 1,514,119
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,195</u>	<u>1,533,195</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.5821</u>	<u>\$ 0.9876</u>

# **Grupo GICSA, SAB de C. V., y Subsidiarias** Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2015

---

## **Nota 18 - Contingencias y compromisos:**

### 20.1 Contingencias

Al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso, el departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. A la fecha la compañía no tiene conocimiento de alguna contingencia derivada por este concepto.

Durante el curso normal del negocio, la Compañía adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos. El cierre de estas operaciones está sujeto a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para realizar sus proyectos.

Al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, por un monto de \$481,050 y \$452,559, respectivamente. Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT). A la fecha la administración de la compañía no tiene conocimiento de montos apagar derivados de dichas revisiones .

## **Nota 19 – Eventos subsecuentes:**

Al 24 de Octubre de 2016, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

La compañía colocó Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de Ps. 3,000 millones con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta Ps. 6,000 millones, 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 recursos serán principalmente utilizados para liquidación de créditos bancarios por Ps. 840'000,000.00 (ochocientos cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.) de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. como acreditada, y para fines corporativos generales y capital de trabajo, así como en la construcción y desarrollo de Proyectos actuales y en futuros Proyecto a Desarrollar.