

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

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

## **Índice**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 6
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015:	
Estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015.....	7
Estados de resultados integrales consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015 .....	8
Estados de variaciones en el capital contable consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015.....	9
Estados de flujos de efectivo consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015 .....	10
Notas sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015.....	11 a 70



## **Informe de los Auditores Independientes**

A los accionistas y consejeros de  
Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board ("IFRS").

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con el resto de nuestras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



## Cuestión clave de auditoría

*“Valor razonable de propiedades de inversión”*

Como se menciona en la Nota 7 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado de posición financiera consolidado. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente, se revelan en esa misma nota.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor de las propiedades de inversión de \$40.5 mil millones en relación con los activos totales de \$54.5 mil millones y por su impacto en el estado de resultados, el cual incrementó la utilidad en \$1.1 mil millones. Asimismo por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y dada la complejidad de los supuestos utilizados sobre información no observable y los juicios de la Administración sobre los mismos.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría examinar los supuestos clave para la determinación del valor razonable tales como: múltiplos de EBITDA (utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), ajustes por descuento de liquidez y riesgo país, así como en la determinación del NOI (Net Operating Income), que constituye la base para determinar ese valor y el grado de ocupación de los inmuebles

## Como nuestra auditoría abordó el asunto

Como parte de nuestra auditoría obtuvimos el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión realizado por y bajo la responsabilidad de la Administración y hemos entendido y evaluado los juicios significativos empleados en el modelo de valuación para la determinación de dichos valores razonables, involucrando a nuestros expertos y hemos cuestionado las premisas y criterios utilizados por la Administración, efectuando, entre otros, los siguientes procedimientos:

Comparamos el múltiplo de EBITDA, así como ajustes por descuento de liquidez y riesgo país utilizado por la Administración con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características para la industria en la que se desarrolla la Compañía.

Con base en pruebas selectivas evaluamos la totalidad y exactitud de la información utilizada para la determinación del NOI, cotejándola con documentación fuente para determinar la inclusión o exclusión en el mismo y probamos la exactitud aritmética de los cálculos.

De igual forma, mediante pruebas selectivas comparamos los niveles de ocupación de las propiedades de inversión más relevantes, con contratos vigentes.



## Cuestión clave de auditoría

*“Evaluación de recuperabilidad del Impuesto sobre la renta (ISR) diferido activo”*

Como se describe en la Nota 20 a los estados financieros consolidados, la Compañía registra impuesto sobre la renta diferido activo derivado de las pérdidas fiscales, por lo tanto, la Administración realizó pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del saldo del impuesto sobre la renta diferido activo en la cantidad de \$401 millones al 31 de diciembre de 2016 y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía; específicamente, al determinar ingresos y resultados fiscales futuros de la Compañía.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los supuestos significativos utilizados por la Compañía, tales como tasa de crecimiento en ocupación e incrementos en el valor de las rentas.

## Como nuestra auditoría abordó el asunto

Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones utilizadas

Evaluamos las conciliaciones contables fiscales proyectadas preparadas por la Administración, así como los procesos utilizados para elaborarlas, en el cual comparamos los resultados actuales con los importes incluidos en los presupuestos de años anteriores, y consideramos si éstos habían sido optimistas. También evaluamos la consistencia de las variables más importantes utilizadas en dichos presupuestos

Con base en pruebas selectivas, revisamos los contratos con clientes vigentes al 31 de diciembre de 2016 y nuevos contratos firmados en 2017.

Realizamos el reproceso de la metodología utilizada por la Administración para los distintos componentes de la utilidad de operación, como de las partidas que se consideraron en las conciliaciones contables y fiscales proyectadas.

En relación con el valor de recuperación de los impuestos diferidos activos, cuestionamos las proyecciones de flujos de efectivo futuros preparadas por la Administración, y los procesos utilizados para elaborarlas, verificando que las proyecciones de flujos de efectivo futuros están alineadas con los planes de negocio a largo plazo aprobados por el consejo de administración.

Asimismo, desafiamos las principales premisas relacionadas con los flujos proyectados, incluyendo los tipos de cambio, para considerar los supuestos utilizados por la Administración en sus modelos de valuación.

Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas para este año el ejercicio anterior, para considerar si algún supuesto incluido en las proyecciones, pudiera considerarse muy optimista.

En relación con los supuestos más relevantes y como parte de nuestro trabajo evaluamos la razonabilidad de:

- las tasas de crecimiento comparándolas con proyecciones económicas. En específico, evaluamos la razonabilidad de los incrementos en el precio de las rentas con la inflación de México y los crecimientos en los porcentajes de ocupación con las tendencias históricas de la Compañía y las proyecciones económicas y de la industria.
- el margen de utilidad bruta esperado y EBITDA proyectado comparándolos con los crecimientos históricos y con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración
- los nuevos proyectos comparándolos contra contratos formalizados

### **Información adicional**

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual que se presenta a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual que se presenta a los accionistas, los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.



## **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados**

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las IFRS, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelar, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizar la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

## **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Administración.



- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julio Valdés García', is written over the printed name.

C.P.C. Julio Valdés García,  
Socio de auditoría.

Ciudad de México, 18 de abril de 2017.

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

Miles de pesos mexicanos

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2016</b>	<b>2015 <sup>(1)</sup></b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 5,421,406	\$ 5,965,465
Efectivo restringido	2.4.b	333,397	343,031
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	6.a	786,714	558,951
Impuestos acreditables		1,184,576	862,378
Anticipo para desarrollo de proyectos	2.25 y 23	1,561,578	94,004
Partes relacionadas	15	<u>612,060</u>	<u>408,245</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		<b><u>9,899,731</u></b>	<b><u>8,232,074</u></b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Pagos anticipados y depósitos en garantía	2.6 y 2.7	146,687	39,314
Propiedades de inversión	7	40,558,563	37,053,433
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	2,675,242	917,001
Inversiones en asociada y negocio conjunto	9	834,338	785,415
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	20	<u>401,006</u>	<u>881,170</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b><u>44,615,836</u></b>	<b><u>39,676,333</u></b>
<b>Total del activo</b>		<b><u>\$ 54,515,567</u></b>	<b><u>\$ 47,908,407</u></b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Proveedores	2.18	\$ 1,520,853	\$ 1,438,113
Porción circulante de certificados bursátiles y préstamos bancarios a largo plazo	12	482,435	3,431,440
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	14	55,596	70,621
Partes relacionadas	15	654,756	408,223
Impuestos por pagar	20	<u>383,788</u>	<u>343,067</u>
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<b><u>3,097,428</u></b>	<b><u>5,691,464</u></b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	12	11,995,932	6,530,335
Certificados bursátiles	13	5,896,861	2,980,962
Provisión de beneficios a los empleados		37,461	32,618
Anticipos de clientes	2.16	83,310	76,390
Rentas recibidas en garantía y premios	14	390,867	423,854
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	20	564,495	564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	20	<u>6,465,422</u>	<u>6,201,103</u>
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<b><u>25,434,348</u></b>	<b><u>16,809,757</u></b>
<b>Total del pasivo</b>		<b><u>28,531,776</u></b>	<b><u>22,501,221</u></b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Capital social	16	636,605	636,605
Recompra de acciones	2.20 ii	(109,707)	-
Prima en suscripción de acciones	16 y 2.20 iii	9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		<u>8,667,029</u>	<u>8,072,107</u>
Capital contable de la participación controladora		18,789,594	18,304,379
Participación no controladora	10	<u>7,194,197</u>	<u>7,102,807</u>
<b>Suma el capital contable</b>		<b><u>25,983,791</u></b>	<b><u>25,407,186</u></b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b><u>\$ 54,515,567</u></b>	<b><u>\$ 47,908,407</u></b>

(1) Ver cifras reformuladas en Nota 1.

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

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

## Estados de Resultados Integrales Consolidados

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

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Notas	2016	2015
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	2.21a	\$ 2,658,808	\$ 2,320,040
Ingresos por mantenimiento y publicidad	2.21b	417,916	377,815
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	2.21c	496,793	464,026
Ingresos por servicios		<u>126,762</u>	<u>166,710</u>
		<u>3,700,279</u>	<u>3,328,591</u>
Ingresos por administración de inmuebles	2.21d	280,633	274,804
Ingresos para ejecución de obra terceros	2.21e	162,345	672,513
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	2.21f	<u>112,416</u>	<u>152,428</u>
		<u>555,394</u>	<u>1,099,745</u>
Total ingresos		<u>4,255,673</u>	<u>4,428,336</u>
Costo de desarrollo inmobiliario	18	(179,119)	(815,555)
Costo por venta de inventario inmobiliario	18	<u>(76,891)</u>	<u>(86,249)</u>
Total costos		<u>(256,010)</u>	<u>(901,804)</u>
Gastos por operación de inmuebles	18	(956,127)	(903,368)
Gastos por servicios de administración	18	(416,109)	(327,021)
Gastos por derechos y contribuciones	18	(11,009)	(85,511)
Amortización y depreciación	18	<u>(100,521)</u>	<u>(111,283)</u>
Total de gastos		<u>(1,483,766)</u>	<u>(1,427,183)</u>
Total de costos y gastos		<u>(1,739,776)</u>	<u>(2,328,987)</u>
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas		<u>2,515,897</u>	<u>2,099,349</u>
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	7	1,145,690	3,794,621
Otros gastos		(37,387)	(55,620)
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	<u>26,564</u>	<u>25,145</u>
Utilidad de operación		<u>3,650,764</u>	<u>5,863,495</u>
Intereses ganados	19	210,477	88,982
Intereses pagados	19	(878,332)	(537,301)
Ingresos financieros	19	1,797,700	3,655,391
Costos financieros	19	<u>(2,895,730)</u>	<u>(5,172,677)</u>
Costos financieros – Neto		<u>(1,765,885)</u>	<u>(1,965,605)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,884,879	3,897,890
Impuestos a la utilidad	20	<u>(840,344)</u>	<u>(901,456)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>1,044,535</u>	<u>2,996,434</u>
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		613,145	1,641,001
Participación no controladora		<u>431,390</u>	<u>1,355,433</u>
		<u>\$ 1,044,535</u>	<u>\$ 2,996,434</u>
Utilidad por acción básica y diluida	22	<u>\$ 0.3999</u>	<u>\$ 1.0703</u>

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

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

## Estados de Variaciones en el Capital Contable Consolidado

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

Miles de pesos mexicanos

Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 677,232	\$ 221,347	\$ -	\$ 12,465,874	\$ 12,921,759	\$ 6,001,736	\$ 18,923,495
Transacciones con accionistas:							
Capitalización de pasivos	87,916	-	3,511,618	-	3,599,534	-	3,599,534
Colocación de capital	161,386	-	6,084,049	-	6,245,435	-	6,245,435
Incorporación de subsidiaria	(12)	-	-	(12)	(12)	-	(12)
Disminución de capital social y utilidades acumuladas por escisión	(289,917)	-	-	(5,671,902)	(5,961,819)	-	(5,961,819)
Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias	-	-	-	(1,632,066)	(1,632,066)	-	(1,632,066)
Aumento de minoritario por nuevo proyectos	-	-	-	-	-	1,460,653	1,460,653
Adquisición de participación no controladora	-	-	-	1,269,200	1,269,200	(1,664,900)	(395,700)
Recompra de acciones	-	221,347	-	-	221,347	-	221,347
Reembolso de capital social	-	-	-	-	-	(50,115)	(50,115)
Total de transacciones con accionistas	(40,627)	221,347	9,595,667	(6,034,768)	3,741,619	(254,362)	3,487,257
Utilidad Integral:							
Utilidad neta del año	-	-	-	1,641,001	1,641,001	1,355,433	2,996,434
Saldo al 31 de diciembre de 2015	636,605	-	9,595,667	8,072,107	18,304,379	7,102,807	25,407,186
Transacciones con accionistas:							
Adquisición de participación no controladora	-	-	-	(18,223)	(18,223)	(340,000)	(358,223)
Recompra de acciones	-	(109,707)	-	-	(109,707)	-	(109,707)
Total de transacciones con accionistas	-	(109,707)	-	(18,223)	(127,930)	(340,000)	(467,930)
Utilidad Integral:							
Utilidad neta del año	-	-	-	613,145	613,145	431,390	1,044,535
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 636,605 <sup>(1)</sup>	\$ 109,707	\$ 9,595,667	\$ 8,667,029 <sup>(2)</sup>	\$ 18,789,594	\$ 7,194,197	\$ 25,983,791

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

<sup>(2)</sup> Incluye importe de reserva legal por \$127,321

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Nota	2016	2015 <sup>(1)</sup>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 1,884,879	\$ 3,897,890
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6.b	8,901	(5,837)
Pérdida en la valuación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios		-	606,570
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	(1,145,690)	(3,794,621)
Depreciaciones	8	22,003	18,178
Costo neto del periodo por beneficios a empleados		4,843	32,618
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	(26,564)	(25,145)
Pérdida en la valuación de instrumentos financieros derivados		1,262	-
Ganancia en venta de terreno	7	(56,724)	-
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	8	333	-
Amortización de premios	14	(55,596)	(70,621)
Pérdida cambiaria	19	486,531	910,716
Intereses ganados	19	(210,477)	(88,982)
Intereses a cargo	19	878,332	537,301
Subtotal		<u>1,792,033</u>	<u>2,018,067</u>
Variaciones en el capital de trabajo aumento/(disminución) en:			
Efectivo restringido		9,635	125,960
Cuentas y documentos por cobrar – Neto		(236,666)	(211,046)
Impuestos acreditables		(322,198)	(501,951)
Anticipos para desarrollo de proyectos		(1,467,574)	(11,479)
Inventarios inmobiliarios		-	9,146
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(203,815)	(34,183)
Depósitos en garantía y pagos anticipados		(107,369)	10,677
Proveedores		81,477	129,924
Cuentas por pagar a partes relacionadas		246,533	(389,843)
Anticipos de clientes		6,920	84,676
Rentas recibidas en garantía y premios		7,584	314,071
Impuestos a la utilidad pagados		(55,139)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>(248,579)</u>	<u>1,544,019</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Intereses cobrados	19	210,477	88,982
Reembolso de capital social		-	(50,115)
Aportación en negocio conjunto	9	(69,250)	-
Adiciones de propiedades de inversión	7 y 2.13	(2,415,133)	(1,219,699)
Venta de terreno	7 y 2.13	112,416	83,387
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	8	(1,780,577)	(429,912)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>(3,942,067)</u>	<u>(1,527,357)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos bancarios	12	4,877,968	1,458,283
Pagos de préstamos bancarios	12	(2,814,690)	(3,303,707)
Emisión de certificados bursátiles	13	2,915,900	2,980,961
Intereses pagados de préstamos bancarios	12	(775,205)	(537,301)
Recompra de acciones	16	(109,707)	-
Reembolso de patrimonio de negocio conjunto	9	46,891	-
Adquisición de participación no controladora	1.1.i y 1.2.x	(358,223)	(490,000)
Acreedores hipotecarios		-	(398,868)
Aportaciones de capital	1.2.viii	-	161,374
Prima en suscripción de acciones	1.2.viii	-	6,861,891
Gastos de colocación de acciones	1.2.viii	-	(362,168)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>3,782,934</u>	<u>6,370,465</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(407,712)	6,387,127
Efecto de escisión de efectivo y equivalente de efectivo		-	(1,005,740)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(136,347)	(30,678)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>5,965,465</u>	<u>614,756</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 5,421,406</u>	<u>\$ 5,965,465</u>

(1) Ver cifras reformuladas en Nota 1.

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

*Miles de pesos mexicanos*

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

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, 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.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultados integrales con una mayor apertura en los conceptos que integran sus ingresos, costos y gastos de operación, dicha presentación se realiza con el objetivo de atender a las necesidades de información requeridas por el público inversionista, analistas y usuarios en general de los estados financieros, logrando con esto una mejor visibilidad para el análisis del negocio. Esta apertura en la presentación no tiene impacto en las cifras anteriormente reportadas.

Los estados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2015 fueron modificados en su presentación para lograr comparabilidad entre los años presentados.

#### Reformulación de información financiera de 2015

Durante la preparación de la información financiera de 2016, se identificaron los siguientes hechos, que requirieron de reformulación en las cifras previamente reportadas al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha a esa fecha:

#### Estado de situación financiera

De acuerdo a lo establecido por el IAS 12, "Impuestos a la utilidad", la presentación de los impuestos diferidos en el estado de situación financiera deben de presentarse de forma neta, únicamente cuando exista el derecho legal para su compensación (véase Nota 2.19). Con base a lo anterior, se determinó que \$211,078 requerían reclasificarse entre el impuesto diferido activo y pasivo del estado de situación financiera consolidado, resultando en una modificación en la información previamente reportada, como sigue: El saldo de los impuestos a la utilidad diferidos activos se disminuyeron en \$211,078 pasando de \$1,092,248 en el saldo reportado previamente a \$881,170 después de la modificación y los impuestos a la utilidad diferidos pasivos se disminuyeron en la misma cantidad, para pasar de un saldo de \$6,412,181 en lo reportado previamente a \$6,201,103 después de la modificación.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### Estado de flujo de efectivo

De acuerdo a lo establecido por el IAS 7 “Estado de flujos de efectivo”, se determinó que las actividades relacionadas con la adquisición de participación no controladora, deben de presentarse como actividades de financiamiento y no como actividades de inversión. Derivado de lo anterior, el estado de flujos de efectivo de 2015 fue reformulado para presentar dicho concepto como actividad de financiamiento, consistente con lo presentado en 2016. Conforme a lo antes descrito, el total de actividades de inversión se modificó en \$490,000 para pasar de un total de flujo utilizado, previamente reportado, de (\$2,017,357) a un flujo de inversión total utilizado de (\$1,527,357) después de la modificación. Por su parte, las actividades de financiamiento se modificaron en la misma cantidad, para pasar de un flujo total generado de \$6,860,465, previamente reportado, a un flujo total generado de \$6,370,465 después de la modificación.

Esta reformulación no afecta los resultados del ejercicio, ni el capital contable, consolidados, previamente reportados. Asimismo, no influye en el cumplimiento y evaluación de covenants.

### Eventos relevantes

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

- i. El 4 de agosto de 2016 la Compañía firmó un acuerdo para adquirir una participación adicional en el fideicomiso dueño del proyecto Paseo Coapa, con lo cual aumentó su participación a 74.5% (anteriormente era de 57.5%).

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

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

- ii. Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante diciembre de 2016 se concretó la apertura de dos nuevos Centros Comerciales denominados Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta. Actualmente la Compañía se encuentra en proceso de desarrollo de diversos proyectos entre los que destacan, Explanada Puebla, Explanada Querétaro y Explanada Culiacán.
- iii. 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.

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

- ii. Con fecha 12 de enero del 2015 los accionistas del Grupo que poseían 8.5% del capital social (accionistas anteriores) vendieron sus acciones a Retail (compañía controlada y poseída en su totalidad de manera directa por los accionistas del Grupo). Véase punto i. anterior.
- iii. Con fecha 3 de marzo de 2015, Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y Cabi Servicios, S. A. de C. V. adquirieron 12,500 acciones correspondientes al 100% de la tenencia accionaria de Desarrolladora 2020. El precio pagado por las acciones fue a valor nominal, debido a que mantenía un déficit acumulado. La operación se llevó a cabo considerando que ambas compañías se encuentran bajo el mismo grupo de control de accionistas. Ver política 2.2.2.
- iv. El 12 de marzo de 2015, la Compañía celebró un contrato de compra-venta con los accionistas para transferir la totalidad de las acciones de las subsidiarias Control Caza, S. A. P. I. de C. V. y Control Jali, S. A. P. I. de C. V. (Caza y Jali) por \$40,000 lo cual fue cubierto a través de la compensación de cuentas por pagar que dichos accionistas mantenían con el Grupo. De acuerdo con la sustancia económica de la transacción, la Administración consideró que la esencia de la misma fue una distribución en especie a todos los accionistas del Grupo existentes a esa fecha, quienes recibieron de manera indirecta dichas acciones, y a su vez utilizaron dichas acciones como pago a los accionistas anteriores que poseían anteriormente el 8.5% mencionado en el párrafo 1.2.ii de las acciones en GICSA. Así mismo los accionistas decidieron que Retail (desincorporada según punto 1.2.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) a las cuales como parte de la escisión realizada 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 también balance de escisión en Nota 2.2.6.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

Adicionalmente como parte de las escisiones mencionadas con anterioridad la Compañía identificó el siguiente movimiento:

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

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

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

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

- 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 el cual se dio una contraprestación de \$111,764 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$32 541. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

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

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

### **Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:**

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

#### **2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento**

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

### 2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

- La 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.

### **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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

<u>Subsidiaria</u>	<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>		<u>Actividad</u>
	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2016</u>	<u>2015</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
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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 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 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 Malltainment 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.

De acuerdo a los cambios mencionados en las Notas 1.2 y 2.2.1, se realizaron los siguientes movimientos en la consolidación GICSA, los cuales se encuentran reflejados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2016.

<u>Fecha de la operación</u>	<u>Efectos</u>	<u>Compañía</u>
3 de marzo de 2015	Consolidación	Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Caza, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Jali, S. A. P. I. de C. V.
12 de enero de 2015	Desconsolidación	Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Acad, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Ecad, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Triple Cabada, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Bashary, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Jacjai, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Algol, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Bamiz, S. A. P. I. de C. V.
13 de septiembre de 2016	Consolidación	Cabi Rivera Maya S. A. P. I. de C. V.
24 de noviembre de 2016	Consolidación	Culkan Malltainment S. A. P. I. de C. V.

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

### **2.2.3. Asociadas**

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

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

### **2.2.4. Acuerdos conjuntos**

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

Bajo el método de participación, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y es ajustado posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las pérdidas y ganancias posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los ORI. Cuando la participación del Grupo en la pérdida de un negocio conjunto iguala o exceden su interés en el negocio conjunto (el cual incluye cualquier interés a largo plazo que en sustancia forma parte de la inversión neta del Grupo en el negocio conjunto), el Grupo no reconoce mayores pérdidas, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos por cuenta del negocio conjunto.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

#### Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2015

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

#### Ingreso por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2015

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

### 2.2.6.a. Cuentas y documentos por cobrar - Neto

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

### 2.2.6.b. Inventarios inmobiliarios

Como resultado de la reestructuración financiera y corporativa del Grupo, el segmento de complejo residencial ha sido desconsolidado, por lo que hubo una disminución de 138 unidades residenciales equivalente a 31,127 m<sup>2</sup> y valuados en \$942,616 al 30 de junio de 2015.

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

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

### 2.2.6.d. Proveedores

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

### 2.2.6.e. Préstamos bancarios a largo plazo

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

### 2.2.6.f Partes relacionadas

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

### 2.2.6.g. Contrato de asociación

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

### 2.2.6.h. Provisiones

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

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

### 2.3. Conversión de moneda extranjera

#### a. Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

#### b. Transacciones y saldos

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

### 2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

#### a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### b. Efectivo restringido

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

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

### 2.5. Inventarios inmobiliarios

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

### **2.6. Pagos anticipados**

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

### **2.7. Depósitos en garantía**

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

#### **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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### 2.8.2. Reconocimiento y medición

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

### 2.9. Deterioro de activos financieros

#### Activos valuados a costo amortizado

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

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

### 2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

### 2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

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

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

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

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

### **2.12. Costos derivados de préstamos**

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial (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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

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

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

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

### **2.14. Deterioro de activos no financieros**

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### **2.18. Proveedores**

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

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

### **2.19. Impuestos a la utilidad corriente y diferido**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### 2.20. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

#### i. Capital social

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

#### ii. Reserva por recompra de acciones

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

#### iii. Prima en suscripción de acciones

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

### 2.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

#### a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### **b. Mantenimiento y publicidad**

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

### **c. Ingresos por estacionamiento y servicios de operación**

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

### **d. Ingresos por administración de inmuebles**

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

### **e. Ingresos 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.

## **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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### 2.25. 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 investigaciones 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 31 de diciembre de 2016, no existieron transacciones de inversión o financiamiento que no hayan requerido uso de efectivo o equivalentes de efectivo. A continuación se presenta un resumen de las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2015:

	<u>Notas</u>	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2015</u>
Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias	1.2.iv y 1.2. vii	\$ 1,632,066
Efectos de escisión	1.2.v	4,923,435
Recompra de acciones	1.2.i	221,347
Capitalización de pasivos	1.2.ix	3,599,534
Incremento en propiedades de inversión	1.2.xi	1,919,782

### 2.27. Instrumentos financieros derivados

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

### 2.28. Medición de Certificados Bursátiles (Cebures)

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

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

#### Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipos de cambio 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.

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los tipos de cambio fueron \$20.6640 y \$17.2065 por dólar, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$18.6923 por dólar.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
	(Miles de dólares)	
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento	<u>Dls. 66,824</u>	<u>Dls. 71,028</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	Dls. 15,759	Dls. 17,014
Gastos de administración	<u>3,066</u>	<u>12,718</u>
	<u>Dls. 18,825</u>	<u>Dls. 29,732</u>

### 3.1.2. Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir la compañía, actualmente esta se encuentra a razón de 70% variable y 30% fija.

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### **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.

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

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

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

### **3.3. Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>				
Préstamos bancarios, intereses y otros documentos por pagar	\$ -	\$ 482,435 <sup>(1)</sup>	\$ 5,359,627	\$ 6,636,305
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	51,870	1,468,983	-	-
Certificados bursátiles	-	-	-	5,896,861
Partes relacionadas	-	654,756	-	-
Otros pasivos	<u>17,682</u>	<u>37,914</u>	<u>83,314</u>	<u>390,863</u>
	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ -	\$ 3,431,440	\$ 4,650,515	\$ 1,879,820
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	76,760	1,361,353	-	-
Certificados bursátiles	-	-	-	2,980,962
Partes relacionadas	-	408,223	-	-
Otros pasivos	<u>17,655</u>	<u>52,966</u>	<u>76,390</u>	<u>423,854</u>

(1) Incluye porción a corto plazo de certificados bursátiles

### 3.4. Administración de capital

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

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

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

### 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 31 de diciembre de 2016 y 2015:

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

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

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

#### a. Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos está basado en precios de mercado cotizados a la fecha de cierre de los estados de situación financiera consolidados. Un mercado es considerado activo si los precios de cotización están clara y regularmente disponibles a través de una

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

#### **4.1. Valor razonable de propiedades de inversión**

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

#### **4.2. Consolidación**

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

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

#### **4.3. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos**

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

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

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

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

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

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 911,187	\$ 1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>4,510,219</u>	<u>4,876,617</u>
	<u>\$ 5,421,406</u>	<u>\$ 5,965,465</u>

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

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 456,963	\$ 285,879
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	2,589	2,169
Documentos por cobrar	244,425	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	<u>118,651</u>	<u>101,766</u>
	822,628	585,964
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(35,914)</u>	<u>(27,013)</u>
	<u>\$ 786,714</u>	<u>\$ 558,951</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Saldo inicial	\$ 27,013	\$ 41,590
Incrementos	8,901	-
Efectos de escisión	-	(9,337)
Disminución	-	(5,240)
Saldo final	<u>\$ 35,914</u>	<u>\$ 27,013</u>

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

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes incluyen montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa, pero para los cuales el Grupo no ha reconocido estimación de deterioro debido a que no se observan cambios significativos en las circunstancias de los saldos de clientes que pudieran indicar algún problema en su recuperabilidad.

	31 de diciembre de	
	2016	2015
A tres meses	\$ 33,507	\$ 36,798
De tres a seis meses	<u>508,781</u>	<u>326,003</u>
Total	<u>\$ 542,288</u>	<u>\$ 362,801</u>

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

### Nota 7 - Propiedades de inversión:

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

	Saldo al 1 de enero de 2016	Adiciones	Bajas	Trasposos	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Centros comerciales	\$ 14,059,192	\$ 405,998	-	\$ 17,029	\$ 691,966	\$ 15,174,185
Oficinas corporativas	3,769,009	796	-	-	337,288	4,107,093
Desarrollos mixtos	17,079,818	150,896	-	-	116,436	17,347,150
Terrenos	<u>2,145,414</u>	<u>1,840,413</u>	<u>(\$ 55,692)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,930,135</u>
Total	<u>\$ 37,053,433</u>	<u>\$ 2,398,103</u>	<u>(\$ 55,692)</u>	<u>\$ 17,029</u>	<u>\$ 1,145,690</u>	<u>\$ 40,558,563</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

Las adiciones hechas durante el ejercicio son capitalizadas considerando que generarán beneficios económicos futuros a la compañía. Durante 2016 se tienen adiciones principalmente por la capitalización de los proyectos Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta.

Durante 2016 existieron bajas principalmente de propiedades de inversión por venta de un porcentaje representado en metros cuadrados en los terrenos Cabi Paseo Querétaro, Cabi Outlet Puebla y La Isla Mérida por \$55,692. En el ejercicio 2015 existieron bajas de propiedades de inversión de las oficinas Reforma Capital por \$76,083 y por la venta de terreno La Isla Vallarta por \$7,304.

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

### Valor razonable:

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

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

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

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

### **i. Determinación del múltiplo EBITDA:**

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

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

### **ii. NOI (Net Operating Income):**

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

- Reflejan las condiciones de mercado.
- Representan la mejor estimación de la gerencia considerando las condiciones económicas en las que operaran el activo o las perspectivas del mercado inmobiliario en el largo plazo.
- Información disponible y sobre niveles de renta por m<sup>2</sup> en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.4 y 90.5% al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

### **iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:**

- Riesgo país se usa un rango de 2.50% por 2016 (3.80% por 2016).
- Tasa de liquidez ajustada 21.0% por 2016 (23.2% por 2015).

### **iv. Método de tasa de capitalización:**

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

Para este procedimiento la compañía considera los resultados del NOI calculados de acuerdo a lo descrito en el inciso ii) anterior, por cada una de sus propiedades y posteriormente los multiplica por la tasa de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble del que se trate.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

La información de tasas de capitalización se toma de publicaciones especializadas del sector a las fechas en que se realiza el cálculo mediante CAP rate.

Las tasas de capitalización en el mercado para Oficinas corporativas, se encuentran en un rango de 5.24% al 6.84%. Actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

Las tasas de capitalización en el mercado para Centros comerciales se encuentran en un rango de 7.03% al 8.68%, actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

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

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

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

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

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

### Nota 8 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

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

Al 31 de diciembre de 2016	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Construcción en proceso	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,234	\$ 5,371	\$ 21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001
Adquisiciones/avance de obra	10,388	8,102	3,330	11,642	14,788	-	1,749,356	1,797,606
Bajas	-	-	-	(333)	-	-	-	(333)
Trasposos	-	-	-	-	-	-	(17,029)	(17,029)
Depreciación del periodo	(10,422)	(3,256)	(2,598)	(2,603)	(3,124)	-	-	(22,003)
Saldo final	<u>\$ 58,200</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 13,568</u>	<u>\$ 110,319</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 2,456,203</u>	<u>\$ 2,675,242</u>
Al 31 de diciembre de 2015								
Costo	\$167,741	\$ 84,018	\$ 40,822	\$ 26,768	\$ 135,543	\$ 4,070	\$ 2,456,203	\$ 2,915,165
Depreciación acumulada	(109,541)	(73,801)	(18,157)	(13,200)	(25,224)	-	-	(239,923)
Valor final en libros	<u>\$ 58,200</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 13,568</u>	<u>\$ 110,319</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 2,456,203</u>	<u>\$ 2,675,242</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

<sup>(1)</sup> Corresponde al efecto de escisión, véase Nota 1.

### Nota 9 - Inversiones en asociada y negocio conjunto:

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

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

<sup>(1)</sup> A partir de la fecha de aportación, la participación en los resultados de la asociada será del 10%.

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

- i. Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y Oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa pre-operativa.
- ii. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.

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

	2016	2015
Activos corrientes	\$ 135,628	\$ 134,252
Activos no corrientes	<u>600,472</u>	<u>580,006</u>
Total de activos	<u>\$ 736,100</u>	<u>\$ 714,258</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos corrientes	\$ 213,176	\$ 246,159
Pasivos no corrientes	<u>63,732</u>	<u>10,727</u>
Total de pasivos	<u>276,908</u>	<u>256,886</u>
Activos netos	<u>459,192</u>	<u>457,372</u>
Participación en el capital	<u>\$ 253,518</u>	<u>\$ 253,903</u>
Ingresos	\$ 5,649	\$ 5,567
(Pérdida) utilidad integral del año	<u>(3,854)</u>	<u>5,567</u>
Participación en los resultados de asociada	<u>(\$ 385)</u>	<u>\$ 557</u>

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

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

  

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

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

### **Nota 10 - Participación no controladora:**

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 1,672,299	\$ 1,484,777
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,829,246	1,969,629
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	1,020,737	876,066
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Forum Culiacán)	886,813	878,006
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	923,655	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma Capital)	128,032	197,301
Otras (1)	<u>733,415</u>	<u>844,874</u>
Total	<u>\$ 7,194,197</u>	<u>\$ 7,102,807</u>

<sup>(1)</sup> Incluye saldos de compañías con participación no controladora que en lo individual se consideren poco significativas.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

Al 31 de diciembre de 2016

<u>Estado de situación financiera</u>	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Inter	Fórum Tlaquepaque	Reforma 250	Lerma	Culiacán	Total
Activos circulantes:							
Activos	\$ 1,399,164	\$ 628,407	\$ 685,054	\$ 575,442	\$ 707,040	\$ 1,518,000	\$ 5,513,107
Pasivos	212,042	284,515	140,032	189,725	21,693	307,335	1,155,342
Suma de activos netos circulante	1,187,122	343,892	545,022	385,717	685,347	1,210,665	4,357,765
Activos no circulantes:							
Activos	6,433,582	6,117,544	2,803,401	2,056,469	2,641,244	2,387,774	22,440,014
Pasivos	4,276,109	2,802,944	1,306,949	2,122,105	863,510	1,824,813	13,196,430
Suma de activos netos no circulante	2,157,473	3,314,600	1,496,452	(65,636)	1,777,734	562,961	9,243,584
Porción no controladora	1,672,298	1,829,246	1,020,737	128,032	923,655	886,813	6,460,781
Porción controladora	1,672,298	1,829,246	1,020,737	192,049	1,539,426	886,813	7,140,569
Suma de activos netos	3,344,596	3,658,492	2,041,474	320,081	2,463,081	1,773,626	13,601,350
<u>Estado de resultados</u>							
Ingresos	\$ 739,850	\$ 475,970	\$ 213,328	\$ 260,848	\$ 211,905	\$ 214,169	\$ 2,116,070
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	543,683	(301,508)	376,579	(253,582)	197,251	(54,992)	507,431
Impuesto a la utilidad	(168,643)	20,741	(87,237)	80,410	(6,582)	72,607	(88,704)
Utilidad (pérdida) neta del año	375,040	(280,767)	289,342	(173,172)	190,669	17,615	418,727
Porción no controladora *	187,520	(140,383)	144,671	(69,269)	71,501	8,807	202,847
Porción controladora	187,520	(140,384)	144,671	(103,903)	119,168	8,808	215,880
Utilidad (pérdida) neta del año	375,040	(280,767)	289,342	(173,172)	190,669	17,615	418,727

\* Al 31 de diciembre de 2016 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$228,543

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Al 31 de diciembre de 2015

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

\* Al 31 de diciembre de 2015 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a 274,407.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Estado de flujos de efectivo condensado:

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2016	2015	2016	2015
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 543,683	\$ 336,151	(\$ 301,508)	\$ 1,343,218
Actividades de operación	<u>(953,333)</u>	<u>(621,682)</u>	<u>655,998</u>	<u>(1,068,117)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(409,650)	(285,531)	354,490	275,101
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(16,249)	(33,552)	(5,329)	(201,104)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>453,158</u>	<u>328,669</u>	<u>(333,477)</u>	<u>(73,136)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	27,259	9,586	15,684	861
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>93,121</u>	<u>83,535</u>	<u>103,674</u>	<u>102,813</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 120,380</u>	<u>\$ 93,121</u>	<u>\$ 119,358</u>	<u>\$ 103,674</u>

  

	Fórum Tlaquepaque 31 de diciembre de		Reforma 250 31 de diciembre de	
	2016	2015	2016	2015
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 376,579	\$ 467,637	(\$ 253,582)	(\$ 189,195)
Actividades de operación	<u>(440,984)</u>	<u>(874,535)</u>	<u>34,239</u>	<u>(199,089)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(64,405)	(406,898)	(219,343)	(388,284)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(2,538)	(2,432)	(8,885)	68,843
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(9,036)</u>	<u>700,000</u>	<u>264,366</u>	<u>336,873</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(75,979)	290,670	36,138	17,432
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>334,131</u>	<u>43,461</u>	<u>43,093</u>	<u>25,661</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 258,152</u>	<u>\$ 334,131</u>	<u>\$ 79,231</u>	<u>\$ 43,093</u>

  

	Lerma 31 de diciembre de		Culiacán 31 de diciembre de	
	2016	2015	2016	2015
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	\$ 197,251	\$ 419,979	(\$ 54,992)	\$ 345,579
Actividades de operación	<u>(168,898)</u>	<u>(413,515)</u>	<u>(269,823)</u>	<u>(238,850)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	28,353	6,464	(324,815)	106,729
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(13,855)	15,568		(17,006)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(8,126)</u>	<u>(10,519)</u>	<u>337,617</u>	<u>(85,252)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	6,372	11,513	12,802	4,471
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>18,737</u>	<u>7,224</u>	<u>20,538</u>	<u>16,067</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 25,109</u>	<u>\$ 18,737</u>	<u>\$ 33,340</u>	<u>\$ 20,538</u>

La información anterior representa el monto antes de eliminaciones intercompañías.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

### Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>Préstamos y otras cuentas por cobrar</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,421,406	\$ 5,965,465
Efectivo restringido	333,397	343,031
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	786,714	558,951
Partes relacionadas	<u>612,060</u>	<u>408,245</u>
Total de activos	<u>\$ 7,153,577</u>	<u>\$ 7,275,692</u>
<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 1,520,853	\$ 1,438,113
Préstamos bancarios	12,478,367	9,961,775
Certificados bursátiles	5,896,861	2,980,962
Partes relacionadas	<u>654,756</u>	<u>408,223</u>
Total de pasivos	<u>\$ 20,550,837</u>	<u>\$ 14,789,073</u>

### Nota 12 - Préstamos bancarios:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
- Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por 155,824 miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a tasa variable del 3.9375% al 4.4375% basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% , con vencimiento en 2018.	\$ 3,231,445	\$ 3,490,806
- Créditos hipotecarios por 1,125,087 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de diciembre de 2015; y 143,446 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (9.8000%) al 31 de diciembre de 2015 con vencimiento en 2016.	-	1,276,000
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,531,039 miles de pesos que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 7.2850%) al 31 de diciembre de 2016, con vencimiento en 2021.	1,535,044	1,320,090
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,193,327 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 7.4600%) al 31 de diciembre de 2016, con vencimiento en 2021.	1,197,452	-
- Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 103,882 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más un spread de 3.0% y 3.50% (de 3.9375% a 4.4375%) con vencimiento 2018.	2,154,286	1,853,462
- Crédito por pagar con Banco General, S. A. por 6,571 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa LIBOR a 28 días más 4.50% (del 4.9079%) con vencimiento al 2016.	-	113,070
- Crédito por pagar con Deutsche Bank por 45,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa LIBOR a 3 meses más 6.25% (del 6.5468%) con vencimiento 2016.	-	776,848

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	31 de diciembre de	
	2016	2015
- Crédito por pagar con 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 C V por 200,000 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% (del 8.9950%) al 31 de diciembre de 2016, con vencimiento en 2023.	200,000	-
Créditos hipotecarios por pagar a Met Life México, S. A. de C. V. como se describe a continuación:		
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 51,068 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (3.04%) al 31 de diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	1,058,114	-
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,664 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (3.0900%) al 31 de diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	1,029,076	-
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 690,963 miles de Pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.5677%) al 31 de diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	686,074	695,850
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 1,322,244 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.1163%) al 31 de diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	1,330,861	-
- Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de \$ 3,000,000 miles de pesos 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 miles de pesos, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDISs) con carácter revolving	<u>56,015</u>	<u>-</u>
	12,478,367	9,961,775
Menos: porción circulante de los certificados bursátiles, préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(482,435)</u>	<u>(3,431,440)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 11,995,932</u>	<u>\$ 6,530,335</u>

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

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

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

Los préstamos bancarios se reconocen a su costo amortizado, usando el método de la tasa de interés efectiva, la tasa usada se revela en cada uno de los créditos mencionados.

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de \$12, 818,948 y \$10,554, 074, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

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

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

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

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

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

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

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

### **Nota 13 - Certificados bursátiles de largo plazo:**

- a. El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Certificados Bursátiles 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:

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

"UAFIDA consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento).

"Gastos financieros brutos consolidados" significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

Adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total insoluta de la emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

- 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, 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

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 7.19% y para los Certificados Bursátiles colocados en 2015 por \$2, 500,0000 y \$500,000, es de 8.94% y 9.49%, respectivamente.

El valor razonable de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de \$6,289, 529 y \$2, 980,962, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

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

### **Nota 14 - Rentas recibidas en garantía y premios:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Premios	\$ 72,267	\$ 123,298
Rentas recibidas en garantía	<u>374,196</u>	<u>371,177</u>
Total	446,463	494,475
Menos - porción circulante de premios	<u>(55,596)</u>	<u>(70,621)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 390,867</u>	<u>\$ 423,854</u>

### **Nota 15 - Partes relacionadas:**

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,100</u>
b. Los principales saldos con partes relacionadas se integran a continuación:		
	31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Por cobrar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068
- Controladora de Desarrollos Tultitlan	222,240	-
- Manuecar, S. A. de C. V.	16,000	-
- Forum Centros Comerciales	24	24
- Cabi Asesoría	-	153
- Askig Macrocontroladora	92,000	-
- Otros	3,887	2,670
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	69,725	34,194
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)		266,611
- Accionistas <sup>(1)</sup>	<u>204,116</u>	<u>100,525</u>
	<u>\$ 612,060</u>	<u>\$ 408,245</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
-Cabi Oficinas Corporativas	\$ 11,862	\$ 11,862
-Desarrollos mar y tierra	-	79
-Controladora 2020	-	697
-Cabi administradora	-	216
-Constructora Atelca	7,418	11,718
Accionista:		
-Jaime Dayan Y Tawil <sup>(1)</sup>	56,416	3,457
- Accionistas <sup>(1)</sup>	579,030	380,137
Otros	<u>30</u>	<u>57</u>
	<u>\$ 654,756</u>	<u>\$ 408,223</u>

<sup>(1)</sup> Devengan intereses a una tasa fija del 7% anual.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

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

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

#### Préstamos por cobrar:

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

#### Préstamos por pagar:

Saldo al 1 de enero de 2015	\$ 548,367
Pago de préstamos	(138,163)
Intereses pagados	<u>(26,610)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	383,594
Prestamos obtenidos	292,384
Intereses pagados	<u>(40,532)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 635,446</u>

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

### 15.3. Compensación del personal clave

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

### Nota 16 - Capital contable:

- i. Al 31 de diciembre de 2016, el Capital Contable de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., se encuentra integrado como sigue:

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

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

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

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

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

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

- ii. Durante 2015 se realizaron los siguientes movimientos en el capital contable de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

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

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

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

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

### iii. Consideraciones generales sobre el capital contable.

- a. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de la reserva legal asciende a \$127,321 que representa el 20% del capital social.
- b. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuenta de Capital de Aportación (CUCA)	\$ 11,103,881	\$ 10,587,225
Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN)*	<u>867,999</u>	<u>659,058</u>
	<u>\$ 11,971,880</u>	<u>\$ 11,246,283</u>

\* Las principales subsidiarias que han generado dichos saldos son: Cabi Culiacán, Cabi Lerma, Corpokig y Operadora Perinorte.

### **Nota 17 - Ingresos por arrendamiento:**

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

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

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

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

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 179,119	\$ 815,555
Costo de venta de inmuebles	<u>76,891</u>	<u>86,249</u>
Total Costos:	<u>256,010</u>	<u>901,804</u>
Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	386,912	395,442
Electricidad	125,908	126,249
Mantenimiento	136,477	105,068
Predial	79,314	86,452
Seguridad	75,178	62,215
Seguros	40,426	27,323
Limpieza	53,578	50,639
Agua	<u>58,334</u>	<u>49,980</u>
Total gastos por operación de inmuebles:	<u>956,127</u>	<u>903,368</u>
Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	411,715	323,929
Electricidad	840	750
Mantenimiento	1,269	664
Seguridad	1,062	802
Limpieza	<u>1,223</u>	<u>876</u>
Total gastos por servicios de administración:	<u>416,109</u>	<u>327,021</u>
Tenencia	150	147
Tramites y licencias	9,811	2,534
Impuestos y derechos	277	705
Multas actualizaciones y recargos	<u>771</u>	<u>82,125</u>
Total gastos por derechos y contribuciones:	<u>11,009</u>	<u>85,511</u>
Depreciaciones	22,003	24,153
Amortizaciones	<u>78,518</u>	<u>87,130</u>
Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>100,521</u>	<u>111,283</u>
Total de gastos:	<u>1,483,766</u>	<u>1,427,183</u>
Total de costos y gastos	<u>\$ 1,739,776</u>	<u>\$ 2,328,987</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

### Nota 19 - Ingresos y (costos) financieros:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 878,332)	(\$ 537,301)
Efecto de valuación de CBFIs	-	(606,570)
Pérdida en cambios	<u>(2,895,730)</u>	<u>(4,566,107)</u>
	<u>(3,774,062)</u>	<u>(5,709,978)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	210,477	88,982
Utilidad en cambios	<u>1,797,700</u>	<u>3,655,391</u>
	<u>2,008,177</u>	<u>3,744,373</u>
Costos financieros netos	<u>(\$ 1,765,885)</u>	<u>(\$ 1,965,605)</u>

### Nota 20 - Impuesto a la utilidad:

- En 2016, la Compañía y algunas de sus Subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,224,831 las cuales fueron amortizadas con pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y el resto de sus Subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$626,274. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.
- La LISR establece que la tasa del ISR aplicable para el ejercicio 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad gravable.
- La provisión para ISR se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ISR causado	\$ 95,861	\$ 71,285
ISR diferido	<u>744,483</u>	<u>830,171</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultados integral	<u>\$ 840,344</u>	<u>\$ 901,456</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,884,879	\$ 3,897,890
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	565,464	1,169,367
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	14,795	318,403
Ajuste anual por inflación	119,599	84,450
Incremento por actualización de propiedades de inversión	(204,067)	(371,794)
Actualización y reserva de pérdidas fiscales	371,019	(352,182)
Otros	<u>(26,466)</u>	<u>53,212</u>
ISR	<u>\$ 840,344</u>	<u>\$ 901,456</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>45%</u>	<u>23%</u>

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

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Propiedades de inversión	(\$ 22,942,866)	(\$ 21,373,937)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	59,600	65,429
Pagos anticipados	(72,871)	208,892
Inmuebles, mobiliario y equipo	(37,331)	6,563
Pérdidas fiscales	<u>2,778,747</u>	<u>3,359,944</u>
	(20,214,721)	(17,733,109)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Total de impuesto diferido pasivo, neto	<u>(\$ 6,064,416)</u>	<u>(\$ 5,319,933)</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto diferido activo:		
- Que se recuperará dentro de 12 meses	\$ 42,403	\$ 82,296
- Que se recuperará después de 12 meses	<u>358,603</u>	<u>798,874</u>
	<u>401,006</u>	<u>881,170</u>
Impuesto diferido pasivo:		
- Que se reversará dentro de 12 meses	(677,833)	(595,048)
- Que se reversará después de 12 meses	<u>(5,787,589)</u>	<u>(5,606,055)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(6,465,422)</u>	<u>(6,201,103)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 6,064,416)</u>	<u>(\$ 5,319,933)</u>

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

	<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Estimaciones y provisiones</u>	<u>Pagos anticipados</u>	<u>Inmuebles mobiliario y equipo</u>	<u>Pérdidas fiscales</u>	<u>Total</u>
1 de enero de 2015	(\$ 5,631,093)	\$ 13,169	\$ 84,208	\$ 52,720	\$ 1,321,629	(\$ 4,159,367)
Cargado o abonado al estado de resultados (1)	<u>(781,088)</u>	<u>6,460</u>	<u>(21,541)</u>	<u>(50,751)</u>	<u>(313,646)</u>	<u>(1,160,566)</u>
31 de diciembre de 2015	(6,412,181)	19,629	62,667	1,969	1,007,983	(5,319,933)
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(470,678)</u>	<u>(1,749)</u>	<u>(84,529)</u>	<u>(13,168)</u>	<u>(174,359)</u>	<u>(744,483)</u>
31 de diciembre de 2016	<u>(\$ 6,882,859)</u>	<u>\$ 17,880</u>	<u>(\$ 21,862)</u>	<u>(\$ 11,199)</u>	<u>\$ 833,624</u>	<u>(\$ 6,064,416)</u>

(1) Incluye efectos de escisión

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

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2007	\$172,699	2017
2008	98,203	2018
2009	71,622	2019
2010	101,515	2020
2011	407,923	2021
2012	990,128	2022
2013	182,764	2023
2014	122,554	2024
2015	400,980	2025
2016	<u>642,602</u>	2026
Total	<u>\$ 3,190,990</u> <sup>(1)</sup>	

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

<sup>(1)</sup> De acuerdo a las estimaciones realizadas sobre el cálculo de sus impuestos diferidos, la Compañía ha decidido reservar pérdidas fiscales durante el ejercicio 2016 por un importe de \$412,243 lo cual equivale a una reserva de impuesto diferido activo de \$123,673. La Administración evalúa de forma recurrente sus estimaciones de impuestos diferidos con la finalidad de mantener sus cálculos actualizados de acuerdo a las circunstancias del ambiente económico en que se desempeña.

ix. El impuesto sobre la Renta por pagar a largo plazo proviene de las propiedades de inversión aportadas a Fibra Uno (FUNO). La materialización de este impuesto se da cuando las propiedades son vendidas a un tercero o cuando se enajenan los Certificados Bursátiles.

### **Nota 21 - Información por segmentos:**

La información por segmentos es reportada con base en la información utilizada por el Comité de Ejecutivos para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

Los ingresos de los segmentos de la Compañía derivan principalmente de las actividades inmobiliarias por la renta de locales comerciales y oficinas corporativas (segmento de centros comerciales y oficinas corporativas), así como del sector mixto (segmento de desarrollos mixtos).

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. Como fue mencionado en la Nota 1, el Grupo ha decidido cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de cinco a seis segmentos, esto debido a la separación del segmento de Desarrollos mixtos el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de Oficinas Corporativas. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es presentada, para evaluar los resultados de cada segmento.

El total de ingresos menos gastos y costos es el indicador de desempeño clave para la Administración de la Compañía, el cual se reporta mensualmente al Comité de Operaciones.

Todos los ingresos de actividades ordinarias, así como los diferentes activos no corrientes del Grupo, se encuentran dentro del país. La Administración no realiza un análisis por ubicación, por lo que no se revela información por segmentos geográficos.

#### **21.1. Definición de segmentos**

##### Centros comerciales

Corresponden a proyectos cuya construcción consta de uno o varios edificios, los cuales se caracterizan por ser de grandes dimensiones. Cuentan con la presencia de tiendas departamentales, cines y mayormente más de 100 locales comerciales por centro comercial. Dentro de estos proyectos se tienen alianzas con tiendas Ancla de renombrado prestigio, quienes participan ya sea como propietarios de sus instalaciones o arrendatarios de largo plazo.

##### Oficinas corporativas

Corresponden a edificios corporativos ubicados en la Ciudad de México, en las colonias Bosques de las Lomas e Interlomas, así como en Lomas de Chapultepec y Polanco, las cuales son zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

nacional, y la colonia Cuauhtémoc. Los edificios corporativos están considerados como oficinas A/A+ ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.

### Desarrollos mixtos

Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos, conjuntos residenciales y hoteles. El Grupo se encarga del desarrollo del centro comercial y el edificio corporativo, mientras que los socios estratégicos desarrollan, en su caso, el conjunto residencial y el hotel. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas A/A+ y, en su caso, conjuntos residenciales y hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.

### Servicios

A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.

21.2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2016				
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Activo circulantes					
Efectivo, equivalentes de efectivo y Efectivo restringido	\$ 1,552,398	\$ 167,668	\$ 491,561	\$ 3,543,176	\$ 5,754,803
Cuentas por cobrar - Neto	<u>1,313,972</u>	<u>162,154</u>	<u>987,986</u>	<u>1,680,816</u>	<u>4,144,928</u>
Activo circulante	<u>2,866,370</u>	<u>329,822</u>	<u>1,479,547</u>	<u>5,223,992</u>	<u>9,899,731</u>
Propiedades, activos fijos, inversión en Asociadas	20,105,061	3,518,970	19,775,045	382,422	43,781,498
Inversiones en acciones	<u>580,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>253,518</u>	<u>834,338</u>
Total	<u>\$ 23,552,251</u>	<u>\$ 3,848,792</u>	<u>\$ 21,254,592</u>	<u>\$ 5,859,932</u>	<u>\$ 54,515,567</u>
Pasivos y capital contable					
Pasivo	\$ 13,994,364	\$ 979,541	\$ 12,755,915	\$ 801,956	\$ 28,531,776
Capital contable	<u>9,557,887</u>	<u>2,869,251</u>	<u>8,498,677</u>	<u>5,057,976</u>	<u>25,983,791</u>
Pasivos y capital contable	<u>\$ 23,552,251</u>	<u>\$ 3,848,792</u>	<u>\$ 21,254,592</u>	<u>\$ 5,859,932</u>	<u>\$ 54,515,567</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	31 de diciembre de 2016				
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,309,196	\$292,076	\$ 1,681,260	\$ 973,141	\$ 4,255,673
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>518,920</u>	<u>111,579</u>	<u>542,714</u>	<u>566,563</u>	<u>1,739,776</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	790,276	180,497	1,138,546	406,578	2,515,897
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					1,145,690
Otros gastos					(37,387)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					26,564
Costos financieros – Neto					(1,765,885)
Impuestos a la utilidad					<u>(840,344)</u>
Utilidad neta consolidada					<u>\$ 1,044,535</u>

	31 de diciembre de 2015				
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Activos circulantes:					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 820,389	\$ 22,031	\$ 302,536	\$ 5,163,540	\$ 6,308,496
Cuentas por cobrar - Neto	<u>596,072</u>	<u>177,050</u>	<u>359,716</u>	<u>790,740</u>	<u>1,923,578</u>
	1,416,461	199,081	662,252	5,954,280	8,232,074
8Propiedades de inversión, activos fijos y otros	<u>16,732,993</u>	<u>3,430,043</u>	<u>17,995,947</u>	<u>731,935</u>	<u>38,890,918</u>
Inversión en asociadas y negocio conjunto	<u>233,818</u>	<u>81,263</u>	<u>-</u>	<u>470,334</u>	<u>785,415</u>
Total activo	<u>\$ 18,383,272</u>	<u>\$ 3,710,387</u>	<u>\$ 18,658,199</u>	<u>\$ 7,156,549</u>	<u>\$ 47,908,407</u>
Pasivo	\$ 9,819,792	\$ 1,139,890	\$ 10,142,917	\$ 1,398,622	\$ 22,501,221
Capital contable	<u>8,563,480</u>	<u>2,570,497</u>	<u>8,515,282</u>	<u>5,757,927</u>	<u>25,407,186</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 18,383,272</u>	<u>\$ 3,710,387</u>	<u>\$ 18,658,199</u>	<u>\$ 7,156,549</u>	<u>\$ 47,908,407</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	31 de diciembre de 2015				
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,181,605	\$ 191,179	\$ 1,670,513	\$ 1,385,039	\$ 4,428,336
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>(431,701)</u>	<u>(52,246)</u>	<u>(673,447)</u>	<u>(1,171,593)</u>	<u>(2,328,987)</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	749,904	138,933	997,066	213,446	2,099,349
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					3,794,621
Otros gastos					(55,620)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					25,145
Costos financieros - Neto					(1,965,605)
Impuestos a la utilidad					<u>(901,456)</u>
Utilidad neta consolidada					<u>\$ 2,996,434</u>

La información revelada en cada segmento se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones realizadas entre las empresas del Grupo. Los resultados y transacciones inter segmentos son eliminados a nivel total, formando parte del consolidado final del Grupo. Esta forma de presentación es la misma utilizada por la Administración en los procesos de revisión periódica sobre el desempeño del Grupo.

Los impuestos e ingresos y costos financieros son manejados a nivel Grupo y no dentro de cada uno de los segmentos reportados. Como resultado de esto, dicha información no se presenta distribuida en cada uno de los segmentos reportados.

### 21.3. Ingresos inter-segmentos y con terceros

A continuación se presentan los montos de los ingresos inter segmentos y los ingresos con terceros.

	Año terminado al 31 de diciembre de 2016		
	<u>Total Segmentos</u>	<u>Ingresos Inter segmento</u>	<u>Ingresos con terceros</u>
Centros comerciales	\$ 1,309,196	\$ -	\$ 1,309,196
Oficinas corporativas	292,076	-	292,076
Desarrollos mixtos	1,681,260	-	1,681,260
Servicios	<u>4,444,598</u>	<u>(3,471,457)</u>	<u>973,141</u>
Total	<u>\$ 7,727,130</u>	<u>(\$ 3,471,457)</u>	<u>\$ 4,255,673</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

	Año terminado al 31 de diciembre de 2015		
	Total Segmentos	Ingresos Inter segmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,181,605	\$ -	\$ 1,181,605
Oficinas corporativas	191,178	-	191,178
Desarrollos mixtos	1,670,517	-	1,670,517
Servicios	<u>2,710,696</u>	<u>(1,325,660)</u>	<u>1,385,036</u>
Total	<u>\$ 5,753,996</u>	<u>(\$ 1,325,660)</u>	<u>\$ 4,428,336</u>

Las operaciones entre segmentos operativos se llevan a cabo a su valor de mercado, y las políticas contables con las cuales se prepara la información financiera por segmentos son consistentes a las descritas en la Nota 2.

### Nota 22 - Utilidad básica y diluida:

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

Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 613,145	\$ 1,641,001
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>1,533,193</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.3999</u>	<u>\$ 1.0703</u>

### Nota 23 - Contingencias y compromisos:

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

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos cuyo monto ascendió a \$1,561,578 durante el ejercicio en 2016 (\$1,205 durante 2015). Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para lograr la materialización de los acuerdos de compra.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

La Compañía tiene obligaciones contractuales relacionadas con el pago de derecho sobre el uso de terrenos, por las cuales deberá realizar pagos anuales como sigue: durante 2017 un monto de Dls 840, por los 5 años posteriores de Dls 4,200 y a más de 5 años por Dls 14,200.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad. El monto de dichos pasivos asciende a \$383,353 y \$452,559, respectivamente.

### **Nota 24 - Eventos subsecuentes:**

A la fecha de emisión de los estados financieros no existen eventos subsecuentes materiales que pudieran tener un impacto significativo en la información presentada en los estados financieros consolidados.

### **Nota 25 - Autorización de los estados financieros consolidados:**

Los estados financieros consolidados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 18 de abril de 2017, por Diodoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quien tiene poder legal para autorizarlos.