

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

Estados Financieros Consolidados Dictaminados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

## **Índice**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

<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 2018 y de 2017:	
Estados de situación financiera consolidados .....	7
Estados de resultados integrales consolidados.....	8
Estados de variaciones en el capital contable consolidados .....	9
Estados de flujos de efectivo consolidados .....	10
Notas sobre los estados financieros consolidados .....	11 a 82



## **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 2018 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 2018 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 (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

### **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 nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás 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 ejercicio 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 describe en la Nota 7 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado de situación financiera consolidado, mismas que representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con el interés de arrendarlos a terceros. Las variaciones de valor razonable de año con año, se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado.

Nos hemos enfocado en este rubro, en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor de las propiedades de inversión de \$49.5 mil millones (\$38.8 mil millones se encuentran valuados a valor razonable) en relación con los activos totales de \$64.2 mil millones y por su impacto en el estado de resultados, el cual incrementó la utilidad en \$4.3 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 en: 1) modelo de valuación utilizado por la administración (EV/EBITDA (valor de empresa entre utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), 2) los datos relevantes para la determinación del NOI (Net Operating Income) y 3) los siguientes supuestos relevantes: medianas de múltiplo EBITDA y ajustes por descuento de liquidez y riesgo país.

## **Cómo nuestra auditoría abordó el asunto**

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.

Con base en pruebas selectivas, para la determinación del NOI, cotejamos los ingresos contra los contratos de renta vigentes y los gastos contra su documentación fuente. En adición, para aquellos inmuebles cuya apertura fue durante 2018, se cotejó la normalización para cálculo de NOI, contra el reporte de grado de ocupación de los inmuebles y los contratos de arrendamiento correspondientes.

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, reprocesamos la determinación de la mediana de múltiplo EBITDA, por tipo de inmueble, considerando información de compañías comparables. Y comparamos los ajustes por descuento de liquidez y de Riesgo país, contra datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.

Reprocesamos los cálculos de valuación.



## Cuestión clave de auditoría

*“Transacción entre accionistas (Grupo GICSA y accionistas minoritarios)”*

Como se menciona en la Nota 23, la Compañía realizó una transacción entre accionistas para la cual fue necesario determinar los valores razonables de los activos y pasivos de las entidades que formaron parte de dicha transacción.

Nos hemos enfocado en esta transacción, en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia de su impacto en el capital contable consolidado, en el cual se reconoció un efecto desfavorable por \$1,083 millones. Y debido a que la determinación de los valores razonables requirió de la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los principales activos y pasivos que formaron parte de dicha transacción, específicamente en las propiedades de inversión y la deuda, así como en el tratamiento contable y fiscal de la transacción:

### Propiedades de inversión

Concentramos nuestros esfuerzos en: 1) modelo de valuación utilizado por la administración (EV/EBITDA (valor de empresa entre utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), 2) los datos relevantes para la determinación del NOI (Net Operating Income) y 3) los siguientes supuestos relevantes: medianas de múltiplo EBITDA y ajustes por descuento de liquidez y riesgo país.

### Deuda

Concentramos nuestros esfuerzos en: 1) modelo de valuación utilizado por la administración y 2) los datos relevantes: curvas de tasa de descuento sobre tasa TIE y LIBOR y 3) los supuestos relevantes: curva de calificación crediticia, curva de descuento CDS de México y curva Histórica tasa TIE y LIBOR.

## Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

### Propiedades de inversión

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración, contra los modelos utilizados y aceptados en esta industria.

Con base en pruebas selectivas, para la determinación del NOI, cotejamos los ingresos contra los contratos de renta vigentes y los gastos contra su documentación fuente.

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, reprocesamos la determinación de la mediana de múltiplo EBITDA, por tipo de inmueble, considerando información de compañías comparables. Y comparamos los ajustes por descuento de liquidez y de Riesgo país, contra datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.

Reprocesamos los cálculos de valuación.

### Deuda

Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, comparamos el modelo de valuación utilizado por la Administración, contra los modelos utilizados y aceptados en el ámbito financiero; utilizando información de mercado disponible a la fecha de valuación, así como las condiciones contractuales correspondientes.

Comparamos la curva histórica tasa TIE y LIBOR, la de tasa de descuento sobre tasa TIE y LIBOR, la de calificación crediticia y la de descuento CDS de México contra datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.

Reprocesamos los cálculos de valuación.



## **Cuestión clave de auditoría**

## **Cómo nuestra auditoría abordó el asunto**

### *Tratamiento contable y fiscal de la transacción*

Con el apoyo de nuestros especialistas en contabilidad e impuestos, evaluamos el tratamiento contable y fiscal de las diferentes operaciones involucradas en la transacción.

## **Información adicional**

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas (pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes), los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta 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 NIIF, 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; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene 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. 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 debido a 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 si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una 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, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- 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 de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo 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 razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares  
Socia de Auditoría

Ciudad de México, 29 de abril de 2019

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

## Estados de Situación Financiera Consolidados

Miles de pesos mexicanos

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 3,205,410	\$ 3,646,540
Efectivo restringido	2.4b	561,655	577,300
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	6a.	1,307,615	891,806
Inventarios Inmobiliarios		3,147,759	-
Impuestos acreditables		1,164,722	1,065,298
Anticipo para desarrollo de proyectos	2.8	487,380	700,346
Partes relacionadas	16	815,814	939,932
<b>Suma el activo circulante</b>		<b>10,690,355</b>	<b>7,821,222</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Pagos anticipados y otros activos	2.6 y 2.7	237,473	191,890
Propiedades de inversión	7	49,522,906	49,907,501
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	666,943	208,306
Inversiones en asociada y negocio conjunto	9	842,849	719,689
Instrumentos financieros	3.1	178,855	100,659
Impuestos a la utilidad diferidos	21	2,076,439	192,373
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b>53,525,465</b>	<b>51,320,418</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 64,215,820</b>	<b>\$ 59,141,640</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Proveedores	2.14	\$ 765,864	\$ 608,405
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	13	884,420	315,919
Porción circulante de los certificados bursátiles	14	2,589,546	-
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	15	7,336	26,945
Partes relacionadas	16	611,648	415,553
Impuestos por pagar	21	165,372	182,749
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<b>5,024,186</b>	<b>1,549,571</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	13	14,958,858	14,950,063
Certificados bursátiles	14	6,451,704	7,087,040
Provisión de beneficios a los empleados	2.17	51,969	43,021
Rentas y depósitos en garantía y premios	15	1,781,450	1,187,708
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	21	564,495	564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	21	8,546,883	6,870,006
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<b>32,355,359</b>	<b>30,702,333</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>37,379,545</b>	<b>32,251,904</b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Capital social	17	636,605	636,605
Recompra de acciones	17 y 2.22ii.	(271,643)	(77,684)
Prima en suscripción de acciones	17 y 2.22iii.	9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		13,264,791	9,236,147
Capital contable de la participación controladora		23,225,420	19,390,735
Participación no controladora	10	3,610,855	7,499,001
<b>Suma el capital contable</b>		<b>26,836,275</b>	<b>26,889,736</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 64,215,820</b>	<b>\$ 59,141,640</b>

Las veintisiete notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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

## Estados de Resultados Integrales Consolidados

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Notas	2018	2017
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	2.24.	\$ 2,996,816	\$ 2,980,966
Ingresos por mantenimiento y publicidad	2.25a.	515,540	458,230
Ingresos por servicios de inmuebles propios	2.25b.	307,080	276,164
Ingresos por servicios inmobiliarios	2.25c.	<u>1,242,317</u>	<u>133,657</u>
		<u>5,061,753</u>	<u>3,849,017</u>
Ingresos por administración de inmuebles	2.25d.	361,605	323,642
Ingresos para ejecución de obra terceros	2.25e.	192,429	84,852
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	2.25f.	<u>71,203</u>	<u>6,569</u>
		<u>625,237</u>	<u>415,063</u>
Total ingresos		<u>5,686,990</u>	<u>4,264,080</u>
Costo de desarrollo inmobiliario	19	(173,885)	(97,732)
Costo por venta de inventario inmobiliario	19	<u>(131,728)</u>	<u>(6,600)</u>
Total costos		<u>(305,613)</u>	<u>(104,332)</u>
Gastos para administración de inmuebles	19	(350,333)	(323,381)
Gastos por operación de inmuebles	19	(984,692)	(870,880)
Gastos por servicios administrativos	19	(432,517)	(339,966)
Gastos por derechos y contribuciones	19	(466)	(1,640)
Amortización y depreciación	19	<u>(117,409)</u>	<u>(120,165)</u>
Total de gastos		<u>(1,885,417)</u>	<u>(1,656,032)</u>
Total de costos y gastos		<u>(2,191,030)</u>	<u>(1,760,364)</u>
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas		3,495,960	2,503,716
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	7	4,361,757	245,028
Otros ingresos (gastos)		19,432	(35,450)
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	<u>55,118</u>	<u>(66,872)</u>
Utilidad de operación		<u>7,932,267</u>	<u>2,646,422</u>
Ingresos financieros	20	1,895,013	2,087,587
Gastos financieros	20	<u>(2,503,448)</u>	<u>(2,682,947)</u>
Costos financieros – Neto		<u>(608,435)</u>	<u>(595,360)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		7,323,832	2,051,062
Impuestos a la utilidad	21	<u>(1,269,378)</u>	<u>(819,386)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>6,054,454</u>	<u>1,231,676</u>
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		5,612,187	576,872
Participación no controladora		<u>442,267</u>	<u>654,804</u>
		<u>\$ 6,054,454</u>	<u>\$ 1,231,676</u>
Utilidad por acción básica y diluida	24	<u>\$ 3.6765</u>	<u>\$ 0.3763</u>

Las veintisiete notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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

## Estados de Variaciones en el Capital Contable Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas (1)	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2016		\$ 636,605	(\$ 109,707)	\$ 9,595,667	\$ 8,667,027	\$ 18,789,592	\$ 7,194,197	\$ 25,983,789
Transacciones con accionistas:								
Adquisición de participación no controladora	1.2i.				(7,752)	(7,752)	(350,000)	(357,752)
Recompra de acciones	17		32,023			32,023		32,023
Total de transacciones con accionistas			32,023		(7,752)	24,271	(350,000)	(325,729)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año					576,872	576,872	654,804	1,231,676
Saldo al 31 de diciembre de 2017		636,605	(77,684)	9,595,667	9,236,147	19,390,735	7,499,001	26,889,736
Transacciones con accionistas:								
Recompra de acciones:	17							
Movimiento de compra de acciones			(217,924)			(217,924)		(217,924)
Movimiento de venta de acciones			23,965			23,965		23,965
Efecto de la transacción con accionistas y movimiento de participación no controladora	23				(1,083,993)	(1,083,993)	(4,330,413)	(5,414,406)
Decreto de dividendos en subsidiarias					(499,550)	(499,550)		(499,550)
Total de transacciones entre accionistas			(193,959)		(1,583,543)	(1,777,502)	(4,330,413)	(6,107,915)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año					5,612,187	5,612,187	442,267	6,054,454
Saldo al 31 de diciembre de 2018		\$ 636,605	(\$ 271,643)	\$ 9,595,667	\$ 13,264,791	\$ 23,225,420	\$ 3,610,855	\$ 26,836,275

(1) Incluye importe de reserva legal por \$137,021.

Las veintisiete notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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

## Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Nota	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 7,323,832	\$ 2,051,062
Ajustes por:			
Pérdida crediticia esperada	6b.	25,234	4,866
Valuación de certificados bursátiles		-	17,947
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	(4,361,757)	(245,028)
Depreciaciones	8	28,376	37,756
Costo neto del periodo por beneficios a empleados	2.17	8,948	5,560
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	(55,118)	66,872
Pérdida en la valuación de instrumentos financieros derivados		(34,698)	31,697
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	8	6,167	2,151
Amortización de premios	15	7,336	(26,945)
Utilidad cambiaria - Neto	20	(86,227)	(130,599)
Intereses ganados	20	(252,694)	(197,185)
Intereses a cargo	20	913,157	919,241
Subtotal		<u>3,522,556</u>	<u>2,537,395</u>
Variaciones en el capital de trabajo aumento/(disminución) en:			
Cuentas y documentos por cobrar - Neto		(943,669)	(109,958)
Impuestos acreditables		(131,814)	119,115
Anticipos para desarrollo de proyectos		212,966	861,232
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		124,118	(327,872)
Depósitos en garantía y pagos anticipados		(69,057)	(45,203)
Proveedores		210,608	(914,932)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		11,332	(26,310)
Anticipos de clientes		-	(11,378)
Rentas recibidas en garantía y premios		588,956	723,203
Costos incrementales de proyecto residencial		(854,967)	-
Variación por transferencia de activos y pasivos con motivo de la transacción		(170,450)	-
Impuestos a la utilidad pagados		(53,364)	(407,206)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>2,447,215</u>	<u>2,398,086</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Intereses cobrados	20	252,694	197,185
Inversión en acciones en asociadas		-	47,777
Altas de propiedades de inversión	7 y 2.12	(5,263,191)	(7,005,459)
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	8	(493,180)	(29,174)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>(5,503,677)</u>	<u>(6,789,671)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos bancarios	13	3,445,237	4,299,614
Intereses pagados de préstamos bancarios	13	(749,469)	(775,846)
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	13	(1,088,050)	(1,491,176)
Emisión de certificados bursátiles	14	1,999,869	982,600
Intereses pagados de CEBURES	14	(635,636)	-
Recompra de acciones	17	(193,959)	32,023
Valuación de instrumentos financieros derivados	20	(4,834)	3,903
Efectivo restringido	2.4b	15,646	(243,903)
Flujo cobrado en la transacción con accionistas de participación no controladora	23	82,664	-
Dividendos pagados a los accionistas	17	(499,550)	-
Obtención de préstamos con partes relacionadas	16	468,299	-
Pago de préstamos a partes relacionadas	16	(216,240)	(187,019)
Intereses pagados a partes relacionadas	16	(10,034)	(25,874)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>2,613,943</u>	<u>2,594,322</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(442,519)	(1,797,263)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		1,389	22,397
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>3,646,540</u>	<u>5,421,406</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 3,205,410</u>	<u>\$ 3,646,540</u>

Las veintisiete notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

*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.

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  
05120 Ciudad de México.

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 a GICSA.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultado integral 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.

#### **Eventos relevantes**

1.1. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. Los accionistas mayoritarios de Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

Como resultado de lo anterior, el 12 de marzo de 2018, los accionistas mayoritarios de la Compañía, celebraron un Contrato de Transacción sujeto a condición suspensiva al amparo de los términos establecidos en los artículos 2944 y demás relativos y aplicables al código civil federal, cuyo objeto principal es pactar los términos y condiciones en los que se obligan a celebrar o en su caso a causar que sus respectivas afiliadas celebren los actos jurídicos correspondientes y necesarios para que les permitan terminar la coinversión que tienen en algunos Desarrollos inmobiliarios, tal como lo establece la cláusula segunda de dicho contrato (la "Transacción"). Véase Nota 23.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

La transacción incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio conjunto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

- ii. El 13 de junio de 2018, GICSA llevó a cabo la prestación de servicios a través de un contrato entre partes, correspondiente a los servicios inmobiliarios proporcionados sobre las actividades de planeación, diseño, construcción, desarrollo y comercialización. El Contrato fue celebrado con Parks Concentradora, S. A. de C. V. (cliente tercero independiente); dicho contrato resulta de los cambios en las condiciones de negocio que ocurrieron desde los acuerdos verbales pasados y hasta la formalización de esta operación a través del contrato de prestación de servicios mencionado. Véase nota 4.
  - iii. El 22 de marzo de 2018, la Compañía llevó a cabo la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas, añadiendo 61,290 m2 de área bruta rentable.
  - iv. El 26 de abril de 2018, Grupo GICSA concluyó exitosamente la apertura del centro comercial y de entretenimiento La Isla Mérida, con la cual se incorporaron aproximadamente 58,446 m2 de área bruta rentable.
  - v. El 30 de agosto de 2018, GICSA, realizó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Puebla, con más de 86,357 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
  - vi. El 20 de septiembre de 2018, Grupo GICSA, concretó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Paseo Querétaro, con más de 80,445 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.
  - vii. El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$2,000 millones con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.
- 1.2. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía realizó las siguientes operaciones:
- i. Durante el mes de julio del año 2017, Manuecar S. A. de C. V. “Manuecar” y la Compañía a través de su subsidiaria Kantoor Macrocontroladora, S. A. P. I. de C. V. “Kantoor”, acordaron extinguir el fideicomiso del proyecto de Lomas Verdes. Como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Manuecar, por un monto de \$350,000 y \$7,752 (gastos capitalizables que realizó GICSA para el proyecto) y la parte que Kantoor había aportado a este fideicomiso, se traspasó al fideicomiso 2198 (Paseo Coapa) en donde ambas partes son socios, por lo tanto, no hubo cancelación de la inversión.
  - ii. El 19 de octubre de 2017, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) variable a 28 más 2.85% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **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 2018 y de 2017 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros cumplen con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

#### **2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones**

##### **a. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.**

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes
- Mejoras anuales ciclo 2014-2016
- Transferencias a propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

El Grupo adoptó las nuevas normas y modificaciones cambiando sus políticas contables y no identificó ajustes materiales derivada de dicha adopción. La mayoría de las otras modificaciones enlistadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros. Al 31 de diciembre 2018, la compañía no tuvo impactos correspondientes a las modificaciones a través de NIC 40.

#### **NIIF 9 Instrumentos Financieros**

En el ejercicio en curso, el Grupo ha aplicado la norma NIIF 9 – Instrumentos Financieros y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas NIIF que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la NIIF 9 le permiten a la entidad a no re expresar los estados financieros comparativos.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Al 1 de enero de 2018, los nuevos requisitos que le aplican de la Norma NIIF 9 son:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de GICSA se describen a continuación. La Entidad ha adoptado la NIIF 9 de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la NIIF 9.

a) Clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de aplicación inicial es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, el Grupo ha aplicado los requisitos de la NIIF 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la NIIF 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que el Grupo da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que mantiene una Compañía cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.
- Cualquier otro instrumento de deuda se miden a través de valor razonable a través de resultados.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes del Grupo a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha, los cuales incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas y documentos por cobrar
- Partes relacionadas

Estos activos conforme la NIC 39 eran medidos a costo amortizado y continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la NIIF 9. Los instrumentos financieros derivados mantienen su medición a valor razonable.

De acuerdo a nuestro Modelo de Negocio, se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 no generó impacto en los activos financieros del Grupo en cuanto a su clasificación y medición.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **b) Deterioro de activos financieros**

En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia incurrida bajo requerido bajo la NIC 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar. El Grupo cuenta solamente con un tipo de activo financiero sujeto al nuevo modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9, que son las cuentas por cobrar.

Si bien el efectivo y los equivalentes de efectivo también están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada no es relevante, ya que todos los saldos bancarios tienen un bajo riesgo crediticio en cada fecha de reporte, ya que se mantienen con instituciones bancarias internacionales acreditadas.

#### **Cuentas por cobrar**

El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar. Esto resultó en un aumento inmaterial no ajustado en la provisión de pérdidas en \$4,967 al 1 de enero de 2018.

La provisión de pérdidas crediticias aumentó \$25,234 durante el periodo de reporte actual (Nota 6).

#### **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes**

La Compañía para la adopción de la NIIF 15 ha decidido aplicar el enfoque retrospectivo modificado el cual reconoce los ajustes por el efecto de aplicación inicial (1 de enero de 2018) en las utilidades acumuladas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, sin reformular periodos anteriores comparativos y aplicando las nuevas reglas a contratos vigentes desde el 1 de enero de 2018 o aquellos que, aunque provengan de años anteriores sigan vigentes a la fecha de aplicación inicial.

Bajo el enfoque retrospectivo modificado la Compañía ha utilizado la solución práctica permitida por la NIIF 15, para todas las modificaciones de contratos que ocurran antes del inicio del primer periodo presentado, por lo que la Compañía muestra el efecto acumulado de dichas modificaciones como sigue:

- i. Identificando las obligaciones a cumplir satisfechas y no satisfechas;
- ii. Determinando el precio de la transacción, y
- iii. Asignando el precio de la transacción a las obligaciones por cumplir satisfechas y no satisfechas.

Con base en estas soluciones prácticas se ha determinado que los impactos cualitativos por utilizar este método resultaron inateriales, debido al giro de la Compañía y específicamente por este tipo de ingresos que percibe no tuvieron un cambio significativo bajo la contabilización de la NIIF 15 (ya que este tipo de ingresos cumplen con las 5 condiciones para el reconocimiento de ingreso de manera puntual), por lo cual no se tuvieron ajustes o reclasificaciones que realizar en el estado de situación financiera.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

La Compañía no revela el importe de los precios de transacción asignados a las obligaciones por cumplir pendientes ni explicación de cuándo espera reconocer ese importe como ingresos de aquellos periodos que se presentan antes de la fecha de la aplicación inicial.

Con base en esta solución práctica se ha determinado que no hay impacto cualitativo por utilizar este método.

- c) El Grupo obtiene ingresos procedentes de la prestación de servicios y de la disposición de bienes que se indica a continuación:

	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Administración de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de inventario inmobiliario	Ingreso por mantenimiento y publicidad
<b>2018</b>						
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 307,080	\$ 1,242,317	\$ 361,605	\$ 192,429	\$ 71,203	\$ 515,540
Momento del reconoci- miento de ingresos						
A través del tiempo	307,080	1,242,317	361,605	192,429	-	515,540
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	71,203	-
	<u>\$ 307,080</u>	<u>\$ 1,242,317</u>	<u>\$ 361,605</u>	<u>\$ 192,429</u>	<u>\$ 71,203</u>	<u>\$ 515,540</u>
<b>2017</b>						
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 276,164	\$ 133,657	\$ 323,642	\$ 84,852	\$ 6,569	\$ 458,230
Momento del reconoci- miento de ingresos						
A través del tiempo	276,164	133,657	323,642	84,852	-	458,230
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	6,569	-
	<u>\$ 276,164</u>	<u>\$ 133,657</u>	<u>\$ 323,642</u>	<u>\$ 84,852</u>	<u>\$ 6,569</u>	<u>\$ 458,230</u>

- d) El Grupo ha reconocido los siguientes pasivos por contratos relacionados con clientes:

	Notas	2018	2017
Cero5Cien residencial	(i), (ii)		
Pasivo por contrato		1,100,745	513,390

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

i. Cambios significativos en pasivos por contrato

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 114 residencias y el aumento en 2018 se debió a la negociación de unidades firmadas en preventa. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos por contrato con clientes están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes para futuras ventas.

ii. Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han reconocido ingresos de los correspondidos a los pasivos por contratos identificados.

Transferencias de propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

Las modificaciones aclaran que las transferencias a, o desde, propiedades de inversión solo pueden hacerse si ha habido un cambio en el uso que está soportado con evidencias. Un cambio en el uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión. Un cambio en la intención por sí solo no es suficiente para apoyar una transferencia.

La lista de pruebas para un cambio de uso en la norma se re-caracterizó como una lista no exhaustiva de ejemplos para ayudar a ilustrar el principio.

Se proporcionan dos opciones para la transición:

- prospectivamente, con cualquier impacto de la reclasificación reconocido como ajuste a las utilidades acumuladas iniciales en la fecha del reconocimiento inicial, o
- retrospectivamente - solo se permite sin tomar ventaja de información retrospectiva (hind-sight).

Se requieren revelaciones adicionales si una entidad adopta los requisitos de forma prospectiva

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

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. La evaluación del Grupo sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se expone a continuación:

### NIIF 16 Arrendamientos

El grupo ha establecido un equipo que ha revisado todos los acuerdos de arrendamientos del Grupo, considerando las nuevas guías contables de arrendamientos en la NIIF 16. La norma afectará principalmente a la contabilidad de los arrendamientos operativos del Grupo.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

A la fecha de reporte, el Grupo tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables por \$1,968,010. De estos compromisos, aproximadamente \$19,480 se relacionan con arrendamientos a corto plazo y \$1,342 arrendamientos de bajo valor, los cuales se reconocerán en línea recta como gastos en resultados según lo permitido por la NIIF 16.

Para los compromisos de arrendamiento restantes, el Grupo ha decidido aplicar el método retrospectivo (es decir, aplicación retrospectiva limitada) para la aplicación de esta norma y espera reconocer activos por derecho de uso de aproximadamente \$1,724,461 el 1 de enero de 2019, pasivos por arrendamiento de \$1,947,188 (después de ajustes por pagos anticipados y por pagos de arrendamiento reconocidos al 31 de diciembre de 2018) y pasivos por impuesto sobre la renta diferido de \$584,156. Los activos netos totales serán aproximadamente \$770,883 más bajos en relación a los activos netos actuales, y los activos circulantes netos serán \$61,142 más bajos en relación de los activos circulantes actuales, debido a la presentación de una porción del pasivo como un pasivo circulante. El Grupo espera que la utilidad neta después de impuestos aumente en aproximadamente \$29,862 para 2019 como resultado de la adopción de las nuevas normas.

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, el Grupo ha utilizado los siguientes expedientes prácticos permitidos por la norma:

- El uso de una tasa de descuento única para una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares
- Evaluaciones anteriores sobre si los contratos de arrendamientos son onerosos
- El tratamiento de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1 de enero de 2019 ya que son considerados de corto plazo
- Exclusión de los costos directos iniciales para la medición del derecho de uso del activo en la fecha de la adopción inicial, y
- El uso del análisis retrospectivo para determinar el término del arrendamiento donde el contrato contiene opciones para extender o rescindir el contrato de arrendamiento.

CINIF 23 la incertidumbre frente a los tratamientos de impuestos a las ganancias.

El Grupo aplicará la norma desde su fecha de adopción obligatoria el 1 de enero de 2019. El Grupo tiene la intención de aplicar el enfoque de transición simplificada y no re expresará los importes comparativos para el año anterior a la adopción. Al 31 de diciembre de 2018 no se identifican impactos con motivo de la entrada en vigor de dicha norma.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo sobre la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### 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. El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha en la que la Compañía adquiere control y hasta la fecha en que lo pierde. La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Las participaciones no controladoras en los resultados y en el capital de las subsidiarias se presentan de forma separada en el estado consolidado de resultados, en el estado del resultado integral, en el estado de variaciones en el capital contable y en el estado de situación financiera, respectivamente.

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

<u>Subsidiaria</u>	<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>		<u>Actividad</u>
	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</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	100	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.**	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.**	100	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	Arrendamiento de centro comercial y oficinas 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	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, 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.
Cabi Lerma, S. A. P. I. de C. V.	*	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

\* Estas compañías no presenta porcentaje de participación, ya que formaron parte de la Transacción entre accionistas.

\*\* Estas compañías presentan un porcentaje de participación mayor en comparación al año anterior, ya que formaron parte de la Transacción entre accionistas.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### Tenencia accionaria directa e indirecta

<u>Subsidiaria</u>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán.
Cabi Comercial Cuernavaca, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.
Explanada Puebla, S.A.P.I. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Puebla.

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

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

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

### 2.2.3. Asociadas

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **2.2.4. Acuerdos conjuntos**

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

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

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

### **2.3. Conversión de moneda extranjera**

#### **a. Monedas funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

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

#### **b. Transacciones y saldos**

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

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **b. Efectivo restringido**

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

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

### **2.5 Inventarios**

Los terrenos destinados para su reventa se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo se asigna por identificación específica e incluye el costo de adquisición, y los costos de desarrollo y los costos por préstamos durante el desarrollo. Cuando se completa el desarrollo, los costos de préstamos y otros cargos relacionados se contabilizan como gastos.

### **2.6. Pagos anticipados**

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

### **2.7. Otros activos**

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

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

### **2.8 Anticipo para desarrollo de proyectos**

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

### **2.9. Activos financieros**

#### **2.9.1. Clasificación**

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

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

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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

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

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

### **2.9.2. Reconocimiento y baja**

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

### **2.9.3. Medición**

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

#### *Instrumentos de deuda*

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

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

### **2.9.4. Deterioro**

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar, ver la nota para más detalles.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### 2.9.5. Políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017

El Grupo ha aplicado la NIIF 9 utilizando el método modificado. Como resultado, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior del Grupo.

#### *Clasificación*

Hasta el 31 de diciembre de 2017, el Grupo clasificaba sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable a través de resultados,
- Préstamos y cuentas por cobrar.

La clasificación dependía del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Administración determinó la clasificación de sus inversiones en su reconocimiento inicial y, en el caso de los activos clasificados como mantenidos hasta su vencimiento, reevaluaba su clasificación al final de cada periodo de reporte.

#### *Medición subsecuente*

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas a cobrar se medían a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los detalles sobre cómo se determina el valor razonable de los instrumentos financieros se muestran en la Nota 12.

#### *Deterioro*

Al final de cada periodo de reporte, el Grupo evaluaba si había evidencia objetiva de que un activo financiero o Grupo de activos financieros estuviera deteriorado. Un activo financiero o un Grupo de activos financieros se consideraba deteriorado y las pérdidas por deterioro se incurrían solo si había evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tenía un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o Grupo de activos financieros que se podían estimar de manera fiable.

#### *Activos a costo amortizado*

Para los préstamos y cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se medía como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas crediticias futuras que no se hubieran incurrido) descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El importe en libros del activo se reducía y el importe de la pérdida se reconocía en resultados. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta su vencimiento tenía una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro era la tasa de interés efectiva actual determinada en el contrato. Como un recurso práctico, el Grupo podía medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento utilizando un precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuía y la disminución podía estar relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que se reconocía el deterioro (como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconocía en resultados.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Las pruebas de deterioro de las cuentas por cobrar a clientes se detallan en la Nota 3.3.1.

### **2.10. Compensación de instrumentos financieros**

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

### **2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.12. 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.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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

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

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

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.

### **2.13. 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 2018 y de 2017 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

### **2.14. 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

### **2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios**

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

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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

### **2.16. Costos derivados de préstamos**

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

Los costos por préstamos específicos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo sustancial (generalmente de un año) hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se capitalizaron intereses por \$813,823 y \$708,996 respectivamente (véase en Nota 20). Al 31 de diciembre 2018 y 2017 la tasa de capitalización de los préstamos generales fue de 9.62% y 9.35%, respectivamente.

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.

### **2.17 Beneficios a los empleados**

#### **i) Obligaciones de corto plazo**

Los pasivos por sueldos y salarios, incluidos los beneficios no monetarios, vacaciones anuales y permisos por enfermedad acumulados, que se esperan liquidar completamente dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo en que los empleados prestan el servicio relacionado, se reconocen en relación con el servicio de los empleados hasta el final del periodo y se miden por los montos que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan como obligaciones circulantes por beneficios a los empleados en el estado de situación financiera

#### **ii) Beneficios por terminación**

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

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **2.18. Provisiones**

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

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

### **2.19. Anticipos de clientes**

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

### **2.20. Rentas recibidas en garantía y premios**

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

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

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

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

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

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen de comparar los valores contables y fiscales de todos los activos y pasivos del Grupo. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil; ni tampoco se reconoce el impuesto a la utilidad diferido si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una operación

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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

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

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

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

### **2.22. Capital contable**

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

#### **i. Capital social**

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

#### **ii. Reserva por recompra de acciones**

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

#### **iii. Prima en suscripción de acciones**

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

#### **iv. Capital social suscrito no exhibido**

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

#### **v. Capital social suscrito exhibido**

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

### 2.23 NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La nueva norma se basa en el principio que los ingresos son reconocidos cuando se transfiere el control del producto o servicio al cliente - así que la noción de control reemplaza la noción actual de riesgos y beneficios.

Un proceso de 5 pasos debe ser aplicado antes de que los ingresos puedan ser reconocidos:

- Identificar contratos con los clientes.
- Identificar la obligación de desempeño separada.
- Determinar el precio de la transacción en el contrato.
- Asignar el precio de las transacciones de cada obligación de desempeño.
- Reconocer los ingresos cuando se cumple con cada obligación de desempeño.

El cambio clave a la práctica actual son: cualquier producto o servicio en paquete que se distinguen deben ser reconocidos separadamente, y cualquier descuento o rebaja del precio de contrato debe ser asignado a cada uno de los elementos identificados de manera separada. Los ingresos se pueden reconocer antes de lo que requieren las normas actuales si la contraprestación varía por cualquier razón (incentivos, rebajas, cargos por desempeño, regalías, éxito en el resultado, etc.), se deben reconocer montos mínimos si no existe riesgo significativo de reversa (según lo define la NIIF 15). El punto en el que los ingresos se pueden reconocer puede variar: parte de los ingresos que se reconocen actualmente en un punto en el tiempo al término de un contrato puede que se requieran reconocer a lo largo del plazo del contrato y viceversa.

Los métodos establecidos para la adopción de las NIIF 15 son:

- Retrospectivo. Requiere aplicar NIIF 15 a cada periodo de informe presentado, es decir, reformular los periodos anteriores conforme a IAS 8 "Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores".
- Retrospectivo modificado. Requiere aplicar NIIF 15 solo a la fecha de la adopción y no se ajustarían periodos de reporte previos. Bajo este método las entidades reconocerán el efecto acumulado de la aplicación inicial de IFRS 15 como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, conforme sea apropiado) en el periodo de aplicación inicial. Los periodos comparativos presentados no tendrán que ser ajustados.

### Presentación de activos y pasivos relacionados con contratos con clientes

El Grupo también ha cambiado, voluntariamente, la presentación de algunos importes en el estado de situación financiera para reflejar la terminología de la NIIF 15

- a. El Grupo obtiene ingresos procedentes de la prestación de servicios y de la disposición de bienes que se indica a continuación:

	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Administración de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de inventario inmobiliario	Ingreso por mantenimiento y publicidad
2018						
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 307,080	\$ 1,242,317	\$ 361,605	\$ 192,429	\$ 71,203	\$ 515,540
Momento del reconocimiento de ingresos						
A través del tiempo	307,080	1,242,317	361,605	192,429	-	515,540
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	71,203	-
	<u>\$ 307,080</u>	<u>\$ 1,242,317</u>	<u>\$ 361,605</u>	<u>\$ 192,429</u>	<u>\$ 71,203</u>	<u>\$ 515,540</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

<u>2017</u>	<u>Servicios de inmuebles propios</u>	<u>Servicios Inmobiliarios</u>	<u>Administración de inmuebles</u>	<u>Ejecución de obra a terceros</u>	<u>Venta de inventario inmobiliario</u>	<u>Ingreso por mantenimiento y publicidad</u>
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 276,164	\$ 133,656	\$ 323,642	\$ 84,852	\$ 6,569	\$ 458,230
Momento del reconocimiento de ingresos						
A través del tiempo	276,164	133,656	323,642	84,852	-	458,230
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	6,569	-
	<u>\$ 276,164</u>	<u>\$ 133,656</u>	<u>\$ 323,642</u>	<u>\$ 84,852</u>	<u>\$ 6,569</u>	<u>\$ 458,230</u>

b. El Grupo ha reconocido los siguientes pasivos por contratos relacionados con clientes:

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cero5Cien residencial	(i), (ii), (iii)		
Pasivo por contrato		\$1,100,745	556,167

Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo. Cero5Cien constará de 114 residencias y el aumento en 2018 se debió a la negociación de unidades firmadas en preventa. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos por contrato con clientes están asociados a los depósitos recibidos por parte de los clientes para futuras ventas.

### 2.24. Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

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

#### a. Arrendamiento y premios

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

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

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las rentas variables ascendieron a \$14,031 y \$17,423, respectivamente.

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 2018 y de 2017**

---

### **2.25. Reconocimiento de ingresos por servicios**

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

#### **a. Mantenimiento y publicidad**

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

#### **b. Ingresos por servicios de inmuebles propios**

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

#### **c. Ingresos por servicios inmobiliarios**

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

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

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

#### **e. Ingresos para ejecución de obra terceros**

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

#### **f. Ventas de inventario inmobiliario**

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

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **2.26. 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 2018 y de 2017 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

### **2.27. 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.

### **2.28. Información financiera por segmentos**

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos del Grupo y es identificado como el Comité Ejecutivo. Las ventas entre segmentos se realizan en condiciones de mercado similares.

### **2.29. Estado de flujos de efectivo**

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

Baja de proyectos con motivo de terminación de coinversión en transacción con accionistas Nota 7.  
\$8,921,559

### **2.30. 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.

### **2.31. Medición de Cebures**

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### 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. Derivados

El Grupo tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

<u>Activos no circulantes</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contratos swaps de tasa de interés	<u>\$ 178,855</u>	<u>\$ 100,659</u>

#### *Clasificación de derivados*

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

#### *Medición del valor razonable*

Para obtener información sobre los métodos y supuestos utilizados para determinar el valor razonable de los derivados, consulte la Nota 12.

#### 3.2 Riesgo de mercado

##### 3.2.1. Riesgo cambiario

La exposición del Grupo al riesgo cambiario al cierre del periodo, fue la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos	Dls. 5,006	Dls. 41,180
Pasivos	<u>298,892</u>	<u>307,528</u>
Posición neta corta	<u>(Dls 293,886)</u>	<u>(Dls 266,348)</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### *Instrumentos utilizados por el Grupo*

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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no tenía contratos de opciones y forwards de moneda extranjera para los próximos 12 meses.

### *Sensibilidad*

El Grupo está principalmente expuesto al tipo de cambio de la moneda extranjera USD/Peso Mexicano. La sensibilidad de los resultados a las variaciones de los tipos de cambio surge principalmente de instrumentos financieros denominados en USD.

	Impacto sobre la utilidad <u>después de impuestos</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dls. tipo de cambio – aumento 7% *	\$ 5,305,912	\$ 1,236,044
Dls. tipo de cambio – disminución 7%*	(\$ 5,268,306)	(\$ 1,227,307)

La exposición del Grupo a otros movimientos de moneda extranjera no es material.

### 3.2.2. Riesgo del valor razonable y del flujo de efectivo asociado con la tasa de interés

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

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 77% variable y 23% fija.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

En general, el Grupo contrata préstamos a largo plazo a tasas variables y los intercambia en tasas fijas que son más bajas que las disponibles si el Grupo pidiera prestado a tasas fijas directamente. Durante 2018 y 2017, los préstamos del Grupo a tasa variable se denominaron principalmente en unidades monetarias de México y dólares estadounidenses. Los préstamos del Grupo se reconocen a costo amortizado.

	<u>2018</u>	<u>% de total de préstamos</u>	<u>2017</u>	<u>% de total de préstamos</u>
Préstamos a tasas variables	\$19,367,744	78	\$18,791,943	84
Otros préstamos - fechas de revisión:				
6 meses o menos	65,080	-		
6 - 12 meses			43,713	
1 - 5 años	3,615,552	15	3,517,366	16
Mayor a 5 años	<u>1,836,152</u>	<u>7</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>\$24,884,528</u>	<u>100</u>	<u>\$22,353,022</u>	<u>100</u>

El porcentaje del total de préstamos muestra la proporción de préstamos que actualmente se encuentran a tasas variables con relación al importe total de los préstamos.

### *Instrumentos utilizados por el Grupo*

Los swaps actualmente disponibles cubren aproximadamente el 97.84% (57.78 % en 2017) del préstamo variable pendiente de pago. Las tasas de interés fijas de los swaps oscilan entre el 4.87% y el 8.1% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 0.88% y 2.57% (en 2017 4.87% y el 7.98% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 0.88% y 1.79%) y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre el 7.39% y el 8.34% para préstamos en pesos mexicanos, y para los préstamos en moneda extranjera entre el 1.36% y 2.30% por encima de la factura bancaria a 90 días que al final del periodo fue de 7.88% para préstamos en pesos mexicanos, y 1.89% para los préstamos en moneda extranjera (6.86% para préstamos en pesos mexicanos, y 1.17% para los préstamos en moneda extranjera en 2017).

Los contratos swap requieren la liquidación de los intereses netos por cobrar o por pagar 30 y 90 días. Las fechas de liquidación coinciden con las fechas en las que se pagan intereses sobre la deuda subyacente.

### *Sensibilidad*

La utilidad o pérdida es sensible a mayores o menores ingresos por intereses provenientes de efectivo y equivalentes de efectivo como resultado de cambios en las tasas de interés. Otros componentes del capital cambian como resultado de un aumento/disminución en el valor razonable de las coberturas de flujo de efectivo de los préstamos, y el valor razonable de inversiones de deuda a través de otros resultados integrales.

	<u>Impacto sobre la utilidad después de impuestos</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasas de interés - aumento en 3%	8,058	1,872
Tasas de interés - disminución en 3%	(8,058)	(1,872)

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **3.3. Riesgo de crédito**

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

#### **3.3.1 Administración de riesgos**

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo. El área de financiamiento evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen límites de crédito individuales con base en las calificaciones internas o externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo de Administración. El cumplimiento de los límites de crédito por parte de los clientes se monitorea regularmente por los jefes administrativos. El Grupo ha adoptado una política de tratar de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 58% por clientes corporativos en 2018 (82% en 2017). 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 42% está integrado por clientes no corporativos (18% en 2017) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

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 \$497,919 y \$559,732, al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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.

#### *Deterioro de activos financieros*

El Grupo cuenta solamente con un tipo de activo financiero sujeto al nuevo modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9, que son las 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.

#### *Cuentas por cobrar.*

El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días vencidos.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un periodo de 48 meses antes del 31 de diciembre de 2018 o 1 de enero de 2018, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2018 y al 1 de enero de 2018 (en la adopción de la NIIF 9) se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

Corporativo*		Más de 30 días	Más de 60 días	Más de 120 días	
<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>Circulante</u>	<u>vencida</u>	<u>vencida</u>	<u>vencida</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	\$ 118,567	\$ 19,803	\$ 22,142	\$ 23,452	\$ 183,964
Provisión de pérdida	1,186	396	2,214	7,036	10,832
No corporativo		Más de 30 días	Más de 60 días	Más de 120 días	
<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>Circulante</u>	<u>vencida</u>	<u>vencida</u>	<u>vencida</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 63,568	\$ 14,508	\$ 20,107	\$ 43,930	\$ 142,113
Provisión por pérdida	6,357	3,627	10,054	35,144	55,182
Total provisión por pérdida	<u>\$ 7,543</u>	<u>\$ 4,023</u>	<u>\$ 12,268</u>	<u>\$ 42,180</u>	<u>\$ 66,014</u>
Corporativo*		Más de 30 días	Más de 60 días	Más de 120 días	
<u>1 de enero de 2018</u>	<u>Circulante</u>	<u>vencida</u>	<u>vencida</u>	<u>vencida</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 232,790	\$ 40,586	\$ 11,216	\$ 46,344	\$ 330,936
Provisión de pérdida	2,328	812	1,122	13,903	18,165
No corporativo		Más de 30 días	Más de 60 días	Más de 120 días	
<u>1 de enero de 2018</u>	<u>Circulante</u>	<u>vencida</u>	<u>vencida</u>	<u>vencida</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 65,309	\$ 10,095	\$ 3,942	\$ 20,695	\$ 100,041
Provisión por pérdida	6,531	2,524	1,971	16,556	27,582
Total provisión por pérdida	<u>\$ 8,859</u>	<u>\$ 3,336</u>	<u>\$ 3,093</u>	<u>\$ 30,459</u>	<u>\$ 45,747</u>

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

- \* Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la política 2.8.4, de la cual la Compañía ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.
- \*\* Las cuentas por cobrar que no se incluyen dentro de la tabla de análisis de deterioro, corresponden a operaciones cuyo riesgo de incobrabilidad es bajo, es decir, son de riesgo de crédito bajo ya que a la fecha de autorización de los estados financieros se ha recuperado gran parte de las mismas y la determinación de su deterioro por los períodos presentados se consideró poco significativa para efectos de incluirse en la estimación total.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, resultó un aumento en la provisión de pérdidas en \$4,967 al 1 de enero de 2018, la cual era inmaterial para efectos de los estados financieros consolidados y la Administración decidió no reconocerlo en utilidades acumuladas. Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con el Grupo y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos. Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea. Para la evaluación de la estimación de Pérdida Crediticia Estimada (PCE) de cuentas por cobrar, Grupo Gicsa: a) determinó la probabilidad de incumplimiento, b) determinó la severidad de pérdida ("SP") y c) consideró los dos factores anteriores a la cuenta por cobrar.

Grupo Gicsa determina el porcentaje de deterioro de cuentas por cobrar basándose en el comportamiento histórico de sus clientes, a los que reconoce como Corporativos y no Corporativos. Los clientes Corporativos son aquellos que históricamente tienen el menor riesgo de crédito por su capacidad de pago y su porcentaje de deterioro va del 1 al 30%, comenzando a partir del siguiente día en que esta se genera. Por otra parte, los clientes no Corporativos son aquellos que se desarrollan principalmente en ámbitos locales, por lo que su riesgo crediticio se considera elevado, y su porcentaje de reserva va desde el 10% hasta el 80% de la cuenta, los porcentajes fueron determinados considerando los factores arriba mencionados. las cuentas por cobrar con partes relacionadas se consideran de bajo riesgo de crédito.

### *Política contable anterior para deterioro de cuentas por cobrar*

En el año anterior, el deterioro de las cuentas por cobrar se evaluó en función del modelo de pérdida incurrida. Las cuentas por cobrar individuales que se sabía eran incobrables se cancelaban reduciendo el valor en libros directamente. Las otras cuentas por cobrar se evaluaban colectivamente para determinar si existía evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, pero aún no se había identificado. Para estas cuentas por cobrar, las pérdidas por deterioro estimadas se reconocían en una provisión separada por deterioro. El Grupo consideraba que había evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores estaba presente:

- Dificultades financieras significativas del deudor;
- Probabilidad de que el deudor entre en quiebra o en una reorganización financiera, y
- Incumplimiento o retrasos en los pagos (más de 30 días vencidos).

Las cuentas por cobrar por las que se reconocía una estimación por deterioro se daban de baja contra la provisión cuando no había expectativa de que se recuperaría algún monto adicional en efectivo.

### *Pérdidas por deterioro netas en activos financieros y por contratos reconocidos en resultados*

Durante el año, la pérdida relacionada con el deterioro de activos financieros y que se reconoció en el resultado del ejercicio ascendió a \$25,234.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### 3.4. Riesgo de liquidez

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

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

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables, y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo tenía depósitos a la vista de \$3,205,410 y \$3,646,540, respectivamente, que se espera generen entradas de efectivo para administrar el riesgo de liquidez. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.

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

#### *Acuerdos de financiamiento*

El Grupo tuvo acceso a las siguientes líneas de crédito no utilizadas al final del periodo de reporte:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Línea de crédito no utilizada	<u>1,369,103</u>	<u>1,718,103</u>

Sujeto a calificaciones crediticias satisfactorias, las facilidades de préstamo bancario se pueden retirar en cualquier momento en la moneda mexicana o en dólares estadounidenses y tienen un vencimiento promedio de 7 años en 2018 (5 años en 2017), esta línea representa las líneas de crédito no utilizadas disponibles.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

### Vencimientos de pasivos financieros

Los cuadros que se muestran a continuación analizan los pasivos financieros en Grupos de vencimiento en función de sus vencimientos contractuales para:

- Todos los pasivos financieros no derivados, e
- Instrumentos financieros derivados netos y brutos liquidados para los cuales los vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión de la generación de los flujos de efectivo.

Los importes presentados en el cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados. Los saldos vencidos dentro de 12 meses igualan sus saldos contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2018

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
No derivados:							
Proveedores	\$ 326,083	\$ 439,784	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 765,867	\$ 765,867
Préstamos bancarios	365,717	1,726,536	2,196,978	11,545,402	5,631,961	21,466,594	15,846,278
Certificados bursátiles	2,924,839	344,315	2,163,265	4,152,005	2,137,676	11,722,100	9,041,250
Partes relacionadas	-	611,648	-	-	-	611,648	611,648
<b>Total no derivados</b>	<b>\$ 3,616,639</b>	<b>\$ 3,122,283</b>	<b>\$ 4,360,243</b>	<b>\$ 15,697,407</b>	<b>\$ 7,769,637</b>	<b>\$ 34,566,209</b>	<b>\$ 26,265,043</b>

Al 31 de diciembre de 2017

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
No derivados:							
Proveedores	\$ 123,652	\$ 484,753	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 608,405	\$ 608,405
Préstamos bancarios	332,753	1,072,246	3,821,036	12,331,620	2,546,682	20,104,337	15,265,982
Certificados bursátiles	23,870	496,073	759,124	4,056,451	3,761,597	9,097,115	7,087,040
Partes relacionadas	-	415,553	-	-	-	415,553	415,553
<b>Total no derivados</b>	<b>\$ 480,275</b>	<b>\$ 2,468,625</b>	<b>\$ 4,580,160</b>	<b>\$ 16,388,071</b>	<b>\$ 6,308,279</b>	<b>\$ 30,225,410</b>	<b>\$ 23,376,980</b>

### 3.5. Administración de capital

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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 2018 y 2017, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

Al igual que otras entidades de la industria, el Grupo monitorea su estructura de capital con base en la siguiente razón financiera de apalancamiento:

Deuda total dividida por “activo total” como se muestra en el estado de situación financiera.

Durante 2018, conforme al objetivo establecidos por el Consejo de Administración, la razón financiera de apalancamiento se mantuvo debajo del 50% y se logró mantener la misma calificación crediticia corporativa que en 2017. La razón financiera de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Deuda total	\$ 24,884,528	\$ 22,353,022
Total de activos	<u>63,180,291</u>	<u>59,141,640</u>
Razón financiera de apalancamiento	<u>39.4%</u>	<u>37.8%</u>

### *Compromisos financieros de los préstamos “covenants”*

De acuerdo con los términos de las principales líneas de crédito, el Grupo está obligado a cumplir los siguientes compromisos financieros:

- La razón financiera de apalancamiento no debe ser superior al 50%, y
- La razón financiera de costo financiero neto con relación al EBITDA debe ser superior a dos veces.

El Grupo ha cumplido con estos compromisos financieros durante todo el periodo de reporte.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **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.

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 2018 y de 2017**

---

### **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. Véase Nota 9.

### **4.5 Transacción entre accionistas**

Los estados financieros incluyen los efectos de la Transacción con el grupo de accionistas minoritarios mencionada en las notas 1 y 23. Como se explica en dichas notas con fecha 3 de julio de 2018, Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos dando como pago el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los proyectos que Grupo GICSA se quedaría. Siguiendo los criterios establecidos en las NIIFs, particularmente la Numero 10, Consolidación, este acuerdo como se indica en la nota 23 se contabilizó como una única transacción, porque la Compañía consideró todas las cláusulas y condiciones de dichos acuerdos y sus efectos económicos, y concluyo que por haberse realizado en un mismo momento y mediante un entendimiento general con el otro grupo de accionistas, buscando un único objetivo de terminar la coinversión y adquirir los derechos minoritarios dando en pago otras propiedades, la contabilización de dichos efectos han sido un cargo al patrimonio por tratarse de la adquisición de un derecho minoritario y se ajustó la proporción de patrimonio mantenido por las participaciones no controladoras. La Compañía determino el valor razonable a la fecha de la transacción de la contraprestación pagada o recibida y atribuida a los propietarios de la controladora. Esto fue equivalente a un exceso del costo de adquisición de dichas participaciones no controladoras, considerando los valores razonables de los activos netos cedidos, en relación al valor en libros de la participación no controladora y los valores justos de los activos netos adquiridos, que represento una disminución en el patrimonio. Este efecto de \$1,083 millones cargado al patrimonio es el resultado de una negociación entre accionistas que busca que los beneficios futuros de las propiedades cuyos derechos minoritarios fueron adquiridos se maximicen y tengan un retorno de inversión más rápido de lo que se tenía esperado antes de la transacción, estos beneficios se estiman recibir por parte de Grupo GICSA en los siguientes años. La finalización de esta operación representó un paso significativo hacia adelante en la estrategia a largo plazo de Grupo GICSA para posicionarse como una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, y oficinas corporativas, ya que el Grupo tuvo un incremento en su NOI proporcional por un importe de 178 millones de pesos al cierre de 2018.

### **4.6 Reconocimiento de ingresos**

Desde el ejercicio de 2015, GICSA a través de sus accionistas principales llevaron a cabo un acuerdo verbal que tenía como objetivo el realizar una coinversión en dos proyectos en donde GICSA hubiese tenido el 34% de participación en Midtown Jalisco y el 50% en La Isla Cancún II; sin embargo, no se realizó un acuerdo detallado de derechos y obligaciones que pudiera definir montos, costos, plazos, riesgos y beneficios.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Durante 2015 y hasta 2018, GICSA desarrolló actividades, con la intención de llevar adelante esa potencial inversión conjunta. Las actividades realizadas por GICSA, implicaron la inversión de tiempos de empleados de GICSA a través de sus diferentes subsidiarias, incluyendo a los altos directivos quienes cambiaron el enfoque que inicialmente tenían en relación a los centros comerciales, ya que tenían la intención de crear un centro comercial básico, sin embargo, el director de Operaciones y Comercial cambió totalmente el enfoque de Midtown convirtiendo la idea del centro comercial básico a un centro comercial tipo Luxury Fashion Mall, lo cual implica cambios desde el diseño, hasta el tipo de tiendas y por lo tanto, las rentas a obtener derivado de tiendas de más alto prestigio. Sin embargo, en 2018, deciden, de mutuo acuerdo, no llevar a cabo dicha inversión conjunta, por lo que GICSA decide definir los montos y derechos de cobro de los servicios que realizó en el pasado y determina el precio con transacciones comparables realizadas dentro del Grupo y en el mercado, derivado de lo anterior, antes del 2018 esta transacción no suponía un contrato o acuerdo bien definido con sustancia comercial y por cual no se había reconocido ningún efecto más allá de los costos incurridos por GICSA con cargo al estado de resultados.

La compañía ha reconocido ingresos en 2018 por \$1,128 millones. El acuerdo de prestación de servicios se formalizo hasta 2018, fecha en la cual La Compañía considera que se tuvieron todos los derechos legales y acuerdos establecidos para definir los servicios prestados, los derechos de su cobro y los valores de los mismos, basados en condiciones de mercado para servicios similares. Consecuentemente la Compañía ha reconocido los ingresos antes señalados de los cuales a la fecha de la emisión de estos estados financieros ya ha cobrado \$564 millones y tiene pendiente de cobro \$564 millones.

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,156,906	\$ 63,968
Inversiones a corto plazo	<u>2,048,504</u>	<u>3,582,572</u>
	<u>\$ 3,205,410</u>	<u>\$ 3,646,540</u>

Los depósitos a corto plazo se presentan como equivalentes de efectivo si tienen un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición y son reembolsables con 24 horas de aviso sin pérdida de interés.

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

a. Integración de cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 1,205,976	\$ 490,832
Documentos por cobrar	72,202	339,410
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	<u>95,451</u>	<u>102,344</u>
	1,373,629	932,586
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(66,014)</u>	<u>(40,780)</u>
	<u>\$ 1,307,615</u>	<u>\$ 891,806</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Saldo inicial	\$ 40,780	\$ 35,914
Pérdida por deterioro del año	-	4,866
Efecto de la revaluación de pérdidas crediticias según NIIF 9	<u>25,234</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 66,014</u>	<u>\$ 40,780</u>

c. Clasificación como cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son montos adeudados por los clientes. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como circulantes. Las cuentas por cobrar se valúan inicialmente al precio de la transacción con base en los contratos con clientes y posteriormente al precio de la transacción pendiente de cobro menos los descuentos y la estimación para pérdidas crediticias, en caso de corresponder. El Grupo mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. Los detalles sobre las políticas de deterioro del Grupo y el cálculo de la provisión por pérdidas se incluyen en la nota 3.3.1.

d. Valor razonable de las cuentas por cobrar

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

g. Deterioro y exposición de riesgos

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

### Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2018 y de 2017, es como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2018	Adquisiciones	Baja por cancelación de proyectos**	Construcción en proceso	Reclasificación a inventario inmobiliario	Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Centros comerciales	\$ 20,236,469	\$ 2,399,227	(\$ 7,920,147)	\$ 1,382,953	\$ -	\$ 1,802,021	\$ 17,900,523
Oficinas corporativas	4,858,166	282	(283,390)	-	-	(244,865)	4,330,193
Desarrollos mixtos	18,589,939	2,395,082	(718,022)	290,455	-	2,804,601	23,362,055
Terrenos	<u>6,222,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,292,792)</u>	<u>-</u>	<u>3,930,135</u>
Total	<u>\$ 49,907,501</u>	<u>\$ 4,794,591</u>	<u>(\$ 8,921,559)</u>	<u>\$ 1,673,408</u>	<u>(\$ 2,292,792)</u>	<u>\$ 4,361,757</u>	<u>\$ 49,522,906</u>

\*\* Las bajas de proyectos, representan la salida de desarrollos comerciales de Grupo Gicsa con motivo de la transacción entre accionistas.

	Saldo al 1 de enero de 2017	Adquisiciones	Baja por cancelación de proyecto	Construcción en proceso	Reclasificación a inventario inmobiliario	Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Centros comerciales	\$ 16,712,611	\$ 2,301,232	(\$ 357,752)	\$ 892,383	\$ -	\$ 687,995	\$ 20,236,469
Oficinas corporativas	4,108,419	1,094	-	190,443	-	558,210	4,858,166
Desarrollos mixtos	18,263,601	172,896	-	1,154,619	-	(1,001,177)	18,589,939
Terrenos	<u>3,930,135</u>	<u>2,292,792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,222,927</u>
Total	<u>\$ 43,014,766</u>	<u>\$ 4,768,014</u>	<u>(\$ 357,752)</u>	<u>\$ 2,237,445</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 245,028</u>	<u>\$ 49,907,501</u>

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios en 2018 y 2017 descritos en la Nota 13. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México. Las bajas por cancelación de proyecto, representan la salida de proyectos de la estructura del grupo, con motivo de la transacción con accionistas, ver Notas 4 y 23.

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 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.

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 con lo siguiente:

1) La Administración obtiene de fuentes externas el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo con el tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) el múltiplo obtenido se multiplica por el NOI 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 por 2018, incluye valores en rangos de 19.9x a 11.4x para oficinas y 22.4x a 8.1x para centros comerciales y por 2017 de 21.2x a 16.3x para oficinas y 23.4x a 8.5x para centros comerciales.

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.17x para centros comerciales, 13.57x para oficinas, y 15.16x para desarrollos mixtos por 2018 (14.38x para centros comerciales, 13.70x para oficinas, y 15.30x para desarrollos mixtos por 2017).

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### 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 92.3% y 92.1% al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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 2.4 % por 2018 (1.90% por 2017).
- Tasa de liquidez ajustada 19.0 % por 2018 (18.0% por 2017).

### 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 con 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.

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 6.65% al 7.88%. 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 7.33% al 7.98%, 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).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado .3x en 2018 (.3x en 2017) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.21x para centros comerciales y 13.61x para oficinas en 2018 (14.68x para centros comerciales y 14.00x para oficinas en 2017) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2018 (5% en 2017), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,944,346 en 2018 (\$2,124,438 en 2017).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido .3x en 2018 (.3x en 2017) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.12x para centros comerciales y 13.52x para oficinas en 2018 (14.08x para centros comerciales y 13.47x para oficinas en 2017) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2018 (5% en 2017), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$1,933,371 en 2018 (\$2,062,142 en 2017).

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 final del ejercicio 2018 y de 2017, es como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Total
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>							
Saldo inicial en libros neto	\$ 61,227	\$ 9,099	\$ 19,907	\$ 11,926	\$ 102,077	\$ 4,070	\$ 208,306
Adquisiciones	9,655	17,643	1,014	709	464,159		493,180
Bajas	(516)	(124)	(4,485)		(1,042)		(6,167)
Depreciación del periodo	<u>(11,648)</u>	<u>(6,761)</u>	<u>(2,261)</u>	<u>(4,750)</u>	<u>(2,956)</u>		<u>(28,376)</u>
Saldo final	<u>\$ 58,718</u>	<u>\$ 19,857</u>	<u>\$ 14,175</u>	<u>\$ 7,885</u>	<u>\$ 562,238</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 666,943</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>							
Costo	\$ 82,552	\$ 30,922	\$ 19,176	\$ 17,409	\$ 579,946	\$ 4,070	\$ 734,075
Depreciación acumulada	<u>(23,834)</u>	<u>(11,065)</u>	<u>(5,001)</u>	<u>(9,524)</u>	<u>(17,708)</u>		<u>(67,132)</u>
Valor final en libros	<u>\$ 58,718</u>	<u>\$ 19,857</u>	<u>\$ 14,175</u>	<u>\$ 7,885</u>	<u>\$ 562,238</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 666,943</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>							
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,200	\$ 10,217	\$ 22,665	\$ 12,902	\$ 110,985	\$ 4,070	\$ 219,039
Adquisiciones	14,213	3,695	863	4,559	5,844	-	29,174
Bajas	-	(509)	(881)	(761)	-	-	(2,151)
Depreciación del periodo	<u>(11,186)</u>	<u>(4,304)</u>	<u>(2,740)</u>	<u>(4,774)</u>	<u>(14,752)</u>		<u>(37,756)</u>
Saldo final	<u>\$ 61,227</u>	<u>\$ 9,099</u>	<u>\$ 19,907</u>	<u>\$ 11,926</u>	<u>\$ 102,077</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 208,306</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>							
Costo	\$ 181,594	\$ 87,204	\$ 40,804	\$ 29,900	\$ 142,053	\$ 4,070	\$ 485,625
Depreciación acumulada	<u>(120,367)</u>	<u>(78,105)</u>	<u>(20,897)</u>	<u>(17,974)</u>	<u>(39,976)</u>		<u>(277,319)</u>
Valor final en libros	<u>\$ 61,227</u>	<u>\$ 9,099</u>	<u>\$ 19,907</u>	<u>\$ 11,926</u>	<u>\$ 102,077</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 208,306</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

### 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 2018 y de 2017. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Método de medición</u>
Asociada: Paseo Palmas <sup>(1)</sup>	10%	(i)	Método de participación
Negocio conjunto: Fórum Coatzacoalcos <sup>(2)</sup>	50%	(ii)	Método de participación
Asociada: Octava Vicenta <sup>(3)</sup>	99.99%	(iii)	Método de participación

(1) Grupo GICSA tiene influencia significativa, ya que tiene el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación en Paseo Palmas, además de tener representación en el consejo de administración. Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el porcentaje de participación era de 10%.

(2) Fórum Coatzacoalcos está constituido por Inmuebles Carso, S.A.B de C.V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru S. A. de C. V. al 50% y por Cabi Centros Comerciales S. A. de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante. Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la participación era de 50% y 25%, respectivamente.

(3) El 31 de agosto de 2018, Grupo GICSA adquirió el 99.99% sobre sus acciones en la Octava Vicenta S. A. de C. V., entidad ubicada en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, México.

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 preoperativa.

i. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.

ii. Compañía que tiene un restaurante de la cadena Grupo Anderson, cuyo objeto de negocio de la Compañía es incrementar el nivel de ocupación en los desarrollos inmobiliarios.

A continuación, se presenta la información resumida de la asociada Paseo Palmas.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes	\$ 682,175	\$ 141,933
Activos no corrientes	<u>654,033</u>	<u>609,268</u>
Total de activos	<u>\$ 1,336,208</u>	<u>\$ 751,201</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos corrientes	\$ 796,541	\$ 177,275
Pasivos no corrientes	<u>74,087</u>	<u>117,556</u>
Total de pasivos	<u>870,628</u>	<u>294,831</u>
Activos netos	<u>465,580</u>	<u>456,370</u>
Participación en el capital	<u>\$ 254,158</u>	<u>\$ 253,236</u>
Ingresos	\$ 2,767	\$ 3,520
Utilidad (pérdida) integral del año	<u>9,281</u>	<u>(2,821)</u>
Participación en los resultados de asociada	<u>\$ 922</u>	<u>(\$ 282)</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 28,944	\$ 17,391
Otros activos corrientes	4,253	6,830
Activos no corrientes	<u>1,431,024</u>	<u>1,367,905</u>
Total de activos	<u>1,464,221</u>	<u>1,392,126</u>
Otros pasivos corrientes	7,972	8,298
Préstamos bancarios	-	-
Otros pasivos no corrientes	<u>285,035</u>	<u>262,833</u>
Total de pasivos	<u>293,007</u>	<u>271,131</u>
Activos netos	<u>1,171,214</u>	<u>1,120,995</u>
Participación en el capital	<u>\$ 573,391</u>	<u>\$ 466,453</u>
Ingresos por arrendamiento	\$ 133,551	\$ 138,404
Gastos operativos	(46,156)	(44,034)
Ajuste del valor razonable	63,520	(489,370)
Impuestos a la utilidad	<u>(39,805)</u>	<u>128,640</u>
Utilidad (pérdida) integral del año	<u>111,110</u>	<u>(266,360)</u>
Participación en los resultados del negocio conjunto	<u>\$ 55,555</u>	<u>(\$ 66,590)</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

A continuación, se presenta la información resumida de la asociada Octava Vicenta.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes	\$ 2,607	\$ -
Activos no corrientes	<u>11,997</u>	<u>-</u>
Total de activos	<u>\$ 14,604</u>	<u>\$ -</u>
Pasivos corrientes	\$ 1,681	-
Pasivos no corrientes	<u>16,689</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>18,370</u>	<u>-</u>
Pasivos netos	<u>(3,766)</u>	<u>-</u>
Participación en el capital	<u>\$ 15,300</u>	<u>\$ -</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos	\$ 12,394	\$ -
Pérdida integral del año	<u>(1,359)</u>	<u>-</u>
Participación en los resultados de asociada	<u>(\$ 1,359)</u>	<u>-</u>

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>Octava Vicenta</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 253,518	\$ 580,820	\$ -	\$ 834,338
Reembolso en el patrimonio	-	(47,777)	-	(47,777)
Método de participación	<u>(282)</u>	<u>(66,590)</u>	<u>-</u>	<u>(66,872)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 253,236</u>	<u>\$ 466,453</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 719,689</u>
Incremento en la inversión	\$ -	\$ 81,828	\$ 16,659	\$ 98,487
Reembolsos de patrimonio	-	(30,445)	-	(30,445)
Método de participación	<u>922</u>	<u>55,555</u>	<u>(1,359)</u>	<u>55,118</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 254,158</u>	<u>\$ 573,391</u>	<u>\$ 15,300</u>	<u>\$ 842,849</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

### 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 de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 2,017,695	\$ 2,029,562
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	708,339	1,104,514
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 2198 (Paseo Coapa)	481,722	490,161
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho a Reversión Número 2196 (Outlet Sur) <sup>(1)</sup>	350,000	350,000
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	-	1,138,184
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Forum Culiacán)	-	1,064,233
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	-	737,374
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma Capital)	-	242,856
Otras <sup>(1)</sup>	<u>53,099</u>	<u>342,117</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 3,610,855</u></b>	<b><u>\$ 7,499,001</u></b>

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

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:

<u>Estado de situación financiera</u>	31 de diciembre de 2018			
	<u>Inmobiliaria Arcos Bosques</u>	<u>Paseo Inter</u>	<u>Paseo Coapa</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Activos circulantes	\$ 1,207,355	\$ 370,030	\$ 54,119	\$ 1,631,504
Activos no circulantes	<u>7,735,406</u>	<u>4,002,042</u>	<u>1,131,817</u>	<u>12,869,265</u>
Suma de activos netos	<u>8,942,761</u>	<u>4,372,072</u>	<u>1,185,936</u>	<u>14,500,769</u>
Pasivos:				
Pasivos circulantes	272,415	387,263	324,050	983,728
Pasivos no circulantes	<u>4,634,956</u>	<u>2,568,131</u>	<u>26,722</u>	<u>7,229,809</u>
Suma de pasivos netos	<u>\$ 4,907,371</u>	<u>\$ 2,955,394</u>	<u>\$ 350,772</u>	<u>\$ 8,213,537</u>
Porción no controladora	\$ 2,017,695	\$ 708,339	\$ 481,723	\$ 3,207,757
Porción controladora	<u>2,017,695</u>	<u>708,339</u>	<u>353,441</u>	<u>3,079,475</u>
Suma de capital contable	<u>\$ 4,035,390</u>	<u>\$ 1,416,678</u>	<u>\$ 835,164</u>	<u>\$ 6,287,232</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

31 de diciembre de 2018

<u>Estado de resultados</u>	<u>Inmobiliaria Arcos Bosques</u>	<u>Paseo Inter</u>	<u>Paseo Coapa</u>	<u>Total</u>
Ingresos	<u>\$ 767,983</u>	<u>\$ 473,851</u>	<u>\$ 19,227</u>	<u>\$ 1,261,061</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,328,249	(612,171)	(14,630)	701,448
Impuesto a la utilidad	<u>370,337</u>	<u>(736,235)</u>	<u>-</u>	<u>(365,898)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 957,912</u>	<u>\$ 124,064</u>	<u>(\$ 14,630)</u>	<u>\$ 1,067,346</u>
Porción no controladora *	\$ 478,956	\$ 62,032	(\$ 6,192)	\$ 534,796
Porción controladora	<u>478,956</u>	<u>62,032</u>	<u>(8,438)</u>	<u>532,550</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 957,912</u>	<u>\$ 124,064</u>	<u>(\$ 14,630)</u>	<u>\$ 1,067,346</u>

\* Al 31 de diciembre de 2018 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a (\$92,529).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018 y de 2017

31 de diciembre de 2017

Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Inter	Forúm Tlaquepaque	Culliacán	Lerma	Paseo Coapa	Reforma 250	Total
<b>Activos:</b>								
Activos circulantes	\$ 1,900,454	\$ 967,389	\$ 879,024	\$ 1,365,824	\$ 1,150,756	\$ 17,993	\$ 676,053	\$ 6,957,493
Activos no circulantes	<u>6,878,120</u>	<u>6,113,027</u>	<u>2,727,887</u>	<u>2,858,037</u>	<u>2,701,808</u>	<u>950,088</u>	<u>1,999,906</u>	<u>24,228,873</u>
Suma de activos netos	<u>8,778,574</u>	<u>7,080,416</u>	<u>3,606,911</u>	<u>4,223,861</u>	<u>3,852,564</u>	<u>968,081</u>	<u>2,675,959</u>	<u>31,186,366</u>
<b>Activos no circulantes:</b>								
Activos circulantes	250,409	555,235	193,993	119,887	82,315	102,281	102,917	1,407,037
Pasivos no circulantes	<u>4,469,041</u>	<u>3,348,645</u>	<u>1,323,854</u>	<u>1,971,012</u>	<u>1,772,966</u>	<u>16,006</u>	<u>2,088,746</u>	<u>14,990,270</u>
Suma de pasivos netos	<u>4,719,450</u>	<u>3,903,880</u>	<u>1,517,847</u>	<u>2,090,899</u>	<u>1,855,281</u>	<u>118,287</u>	<u>2,191,663</u>	<u>16,397,307</u>
Porción no controladora	\$ 2,029,562	\$ 1,588,268	\$ 1,044,532	\$ 1,066,481	\$ 748,981	\$ 490,161	\$ 193,719	\$ 7,161,704
Porción controladora	<u>2,029,562</u>	<u>1,588,268</u>	<u>1,044,532</u>	<u>1,066,481</u>	<u>1,248,302</u>	<u>359,633</u>	<u>290,577</u>	<u>7,627,355</u>
Suma de capital contable	<u>4,059,124</u>	<u>3,176,536</u>	<u>2,089,064</u>	<u>2,132,962</u>	<u>1,997,283</u>	<u>849,794</u>	<u>484,296</u>	<u>14,789,059</u>
<b>Estado de resultados</b>								
Ingresos	\$ 687,341	\$ 410,336	\$ 240,794	\$ 229,860	\$ 238,899	\$ 39,103	\$ 294,640	\$ 2,140,973
Utilidad (pérdida) antes de impuesto Impuesto a la utilidad	944,724	(714,797)	342,162	598,424	147,788	(206)	245,875	1,563,970
	<u>276,378</u>	<u>(196,619)</u>	<u>101,455</u>	<u>229,090</u>	<u>131,156</u>		<u>47,120</u>	<u>588,580</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>668,346</u>	<u>(518,178)</u>	<u>240,707</u>	<u>369,334</u>	<u>16,632</u>	<u>(206)</u>	<u>198,755</u>	<u>975,390</u>
Porción no controladora *	\$ 334,173	(\$ 259,089)	\$ 120,353	\$ 184,667	\$ 6,237	(\$ 119)	\$ 79,502	\$ 465,724
Porción controladora	<u>334,173</u>	<u>(259,089)</u>	<u>120,354</u>	<u>184,667</u>	<u>10,395</u>	<u>(87)</u>	<u>119,253</u>	<u>509,666</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>668,346</u>	<u>(518,178)</u>	<u>240,707</u>	<u>369,334</u>	<u>16,632</u>	<u>(206)</u>	<u>198,755</u>	<u>975,390</u>

\* Al 31 de diciembre de 2017 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$189,080.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Estado de flujos de efectivo condensado:

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 1,328,249	\$ 441,854	(\$ 612,172)	\$ 231,994
Actividades de operación	<u>(326,093)</u>	<u>(300,344)</u>	<u>1,490,121</u>	<u>(89,946)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,002,156	141,510	877,949	142,048
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	3,397	(3,547)	1,206	(873,054)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(1,084,213)</u>	<u>(67,319)</u>	<u>(909,174)</u>	<u>750,466</u>
(Disminución) incremento neto en efectivo	(78,660)	70,644	(30,019)	19,460
Efectivo al inicio del año	<u>191,024</u>	<u>120,380</u>	<u>138,818</u>	<u>119,358</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 112,364</u>	<u>\$ 191,024</u>	<u>\$ 108,799</u>	<u>\$ 138,818</u>

  

	Paseo Coapa		Culiacán	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	(\$ 14,630)	(\$ 206)	\$ -	\$ 617,479
Actividades de operación	<u>196,657</u>	<u>57,676</u>	<u>-</u>	<u>(623,053)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	182,027	57,470	-	(5,574)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(181,729)	(59,123)	-	(2,297)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,164)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	298	(1,653)	-	(21,035)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>695</u>	<u>2,348</u>	<u>-</u>	<u>33,340</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 993</u>	<u>\$ 695</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,305</u>

  

	Lerma		Fórum Tlaquepaque	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	\$ -	\$ 169,660	\$ -	\$ 369,276
Actividades de operación	<u>-</u>	<u>(756,318)</u>	<u>-</u>	<u>(590,002)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	-	(586,658)	-	(220,726)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-	(298,956)	-	(1,457)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>892,307</u>	<u>-</u>	<u>(9,649)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	-	6,693	-	(231,832)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>-</u>	<u>25,109</u>	<u>-</u>	<u>250,323</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,802</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,491</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Reforma 250 31 de diciembre de	
	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ -	\$ 260,165
Actividades de operación	-	(204,145)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	-	56,020
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-	(23,343)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	-	(67,888)
Disminución en efectivo	-	(35,211)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	-	79,321
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 44,110</u>

La información anterior representa el monto antes de eliminaciones intercompañías.

### Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
<u>Activos financieros a costo amortizado</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,205,410	\$ 3,646,540
Efectivo restringido	561,655	577,300
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	1,307,615	891,806
Partes relacionadas	<u>815,814</u>	<u>939,932</u>
Total de activos a costo amortizado	5,890,494	6,055,578
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>178,855</u>	<u>100,659</u>
Total de activos	<u>\$ 6,069,349</u>	<u>\$ 6,156,237</u>
<u>Pasivo a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 765,867	\$ 608,405
Préstamos bancarios	15,843,278	15,265,982
Certificados bursátiles	6,451,704	7,087,040
Partes relacionadas	<u>611,648</u>	<u>415,553</u>
Total de pasivos	<u>\$ 23,672,497</u>	<u>\$ 23,376,980</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### Reclasificaciones de instrumentos financieros en la adopción de la NIIF 9

En la fecha de la aplicación inicial, 1 de enero de 2018, los instrumentos financieros del Grupo fueron los siguientes, con ninguna reclasificación destacada:

	Categoría de medición		Importe en libros		Diferencia
	Original (NIC-39)	Nuevo (NIIF 9)	Original	Nuevo	
Activo financieros no circulantes:					
Derivados	VR-Resultados	VR-Resultados	\$ 100,659	\$ 100,659	\$ -
Activo financieros circulantes					
Cuentas por cobrar a clientes	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	891,806	886,940	4,866
Efectivo y equivalentes de efectivo	Costo amortizado	Costo amortizado	3,646,540	3,646,540	-

### Nota 12 - Mediciones reconocidas a valor razonable

Esta nota explica los juicios y estimaciones que se hicieron al determinar los valores razonables de los instrumentos financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros. Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, el Grupo clasificó sus activos y pasivos financieros en los tres niveles indicados por las normas contables.

Nivel 1: El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos (como derivados negociados públicamente e instrumentos de capital) se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de compra actual. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

Nivel 2: El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas de la entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Nivel 3: Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Este es el caso de los instrumentos de capital no cotizados.

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 derivan de precios) (Nivel 2).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Activos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	2018	2017		
Swaps de tasa de interés)	Activos \$178,855	Activos \$100,659	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes

No hubo transferencias entre los Niveles 2 durante el ejercicio.

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

### 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 bolsa de valores, comerciante, corredor, grupo de industria, servicios de fijación de precios, o agencia reguladora, y esos precios reflejan actual y regularmente las transacciones de mercado en condiciones de independencia. El precio de cotización usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de oferta corriente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2018 y de 2017

#### Nota 13 - Préstamos bancarios:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. con valor de \$960,000 contratado el 9 de noviembre de 2018 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.5 % (del 10.8363%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	\$ 955,267	\$ -
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por Dls.128,000 y Dls.78,000 que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente (del 4.8493% y 5.0993%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2022.	3,901,017	4,037,366
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 10.1923%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2021.	1,370,507	1,456,618
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00% (11.1923%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	920,165	825,273
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75% respectivamente (del 10.5828% y 10.8328%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2022.	1,059,936	1,113,224
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$500 en 2017, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40% (del 11.7150 % al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	496,773	704,729
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.52,000 cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 4.85% ), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2021.	947,009	975,148
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.50,000, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 4.90%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.	932,734	952,458
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México, S. A. por \$1,200,000 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.9825%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2021.**	-	1,157,526
- Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer, S. A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$ 850,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 4.20% (del 12.5438%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2026.	823,964	660,574
- Crédito hipotecario contratado el 15 de diciembre de 2015, por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$700,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días a 2.00% (del 9.8331%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.**	-	677,644
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 10.3450 %), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.	1,296,733	1,309,693
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$500,000, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.8050%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2022. **	-	499,729
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$ 1,014,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.20% (11.5350%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2027.	1,011,543	639,937
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$313,696 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6923%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2024.	312,102	112,055
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2023.	156,701	72,703

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	31 de diciembre de	
	2018	2017
- Crédito Hipotecario por pagar a Ficein unión de crédito, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$250,000 que devengan intereses a Tasa Lider. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	252,280	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2023.	155,472	71,305
- Crédito Bancario por pagar a Actinver, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.00%. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	126,822	-
- Crédito Bancario por pagar a Actinver Arrendadora, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.00%. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	126,822	-
Crédito Bancario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$1,000,000 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75, al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2026.	<u>997,431</u>	<u>-</u>
	15,843,278	15,265,982
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(884,420)</u>	<u>(315,919)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 14,958,858</u>	<u>\$ 14,950,063</u>

\* Los préstamos bancarios se presentan en miles de dólares norteamericanos.

\*\* Préstamos bancarios que se dieron de baja con motivo de la transacción entre accionistas referida en la nota 23.

La siguiente tabla muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminado el 31 de diciembre 2018 y 2017:

	Deuda a largo plazo	Certificado Bursátil	Préstamos por pagar	Total
Saldo inicial al 1 de enero 2017	<u>\$ 12,422,350</u>	<u>\$ 6,053,535</u>	<u>\$ 582,516</u>	<u>\$ 19,058,401</u>
Adquisiciones	4,299,614	1,015,559	-	5,315,173
Pagos	(1,491,174)	-	(187,019)	(1,678,193)
Fluctuación cambiaria	(108,203)	-	-	(108,203)
Comisiones		17,946	-	17,946
Intereses pagados	(775,846)	(250,662)	(25,874)	(1,052,382)
Intereses devengados	<u>919,241</u>	<u>250,662</u>	<u>-</u>	<u>1,169,903</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>\$ 15,265,982</u>	<u>\$ 7,087,040</u>	<u>\$ 369,623</u>	<u>\$ 22,722,645</u>
Adquisiciones	\$ 3,445,237	\$ 1,999,869	\$ 468,299	\$ 5,913,405
Pagos de deuda	(1,042,381)	(45,659)	(216,240)	(1,304,280)
Baja por transacción con accionistas	(1,828,749)	-	-	(1,828,749)
Fluctuación cambiaria	(160,490)	-	-	(160,490)
Intereses pagados	(749,469)	(635,636)	(10,034)	(1,395,139)
Intereses devengados	<u>913,157</u>	<u>635,636</u>	<u>-</u>	<u>1,548,793</u>
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 15,843,277</u>	<u>\$ 9,041,250</u>	<u>\$ 611,648</u>	<u>\$ 25,496,175</u>

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 son:

2020	\$ 927,907
2021	4,792,985
2022	4,922,402
2023	<u>4,315,564</u>
Total	<u>\$ 14,958,858</u>

Las garantías otorgadas por los créditos bancarios consisten en las propiedades de inversión, excepto Fórum 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.

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de \$16,195,146 y \$15,274,217, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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 diciembre de 2018 y 2017:

- Curva LIBOR (Proveedor integral de precios).
- Curva Fras TIIE (Proveedor integral de precios).
- Curva descuento IRS (Proveedor integral de precios).
- Tipo de cambio Dls./Pesos (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 2018 y 2017, 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.

Los costos por préstamos bancarios capitalizados por las propiedades de inversión que están en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendieron a \$107,440 y \$ 128,796, respectivamente.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **Nota 14 - Certificados bursátiles de largo plazo:**

El 22 de noviembre de 2018, Gicsa realizó su quinta oferta pública en el mercado mexicano a través de un programa de Cebures, denominado en UDIS, por un monto equivalente a \$1,999,869, con vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 8.98%.

Los saldos de los cuatro certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de posición financiera a su costo amortizado y se muestran a continuación:

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Monto emitido</u>
22 de noviembre 2018	\$ 1,999,869
20 de octubre de 2017 <sup>(1)</sup>	1,000,000
24 de octubre de 2016 <sup>(2)</sup>	2,999,999
10 de diciembre de 2015 <sup>(3)</sup>	2,500,000
10 de diciembre de 2015 <sup>(4)</sup>	<u>500,000</u>
	<u>\$ 8,999,868</u>

- (1) El 20 de octubre de 2017 el Grupo llevó a cabo una emisión de Cebures por \$1,000,000 al amparo del programa establecido de Cebures a largo plazo inicialmente contratado el 10 de diciembre de 2015 hasta por un monto total autorizado de \$9,000,000.

La emisión fue por un valor nominal de \$1,000,000 variable a una TIIE + 2.85 con una vigencia de 5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00 y fueron emitidos diez millones de títulos.

- (2) El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 547,153,500 UDIS.
- (3) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal de \$2,500,000 variable a una TIIE + 2.75 con un plazo de vencimiento de 3.5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00. Véase Nota 26.
- (4) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal \$500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo.

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Los principales *covenants* financieros de la emisión de los Cebures 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 proforma, la deuda total insoluble de la emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

Estos pasivos se muestran en el estado de posición financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los Cebures colocados en 2018 es de 8.98%, para los colocados en 2017 de 8.85%, para los colocados en 2016 de 7.59% y por los colocados en 2015 por \$2,500,0000 y \$500,000, es de 8.12% y 9.48%, respectivamente.

El valor razonable de los Cebures al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de \$9,653,695 y \$7,097,609, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El valor a costo amortizado de los Cebures al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de \$9,041,250 y \$7,087,040, respectivamente.

Los intereses pagados de los Cebures al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendieron a \$635,636 y \$250,662, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2018 y 2017 asciende a \$635,636 y \$250,662 respectivamente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### Nota 15 - Depósitos en garantía por clientes y rentas recibidas en garantía:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos en garantía por clientes (Pasivos por contrato Nota 2.1.1)	\$ 1,100,745	\$ 513,390
Rentas recibidas y depósitos en garantía por arrendamiento	497,919	559,732
Premios	83,453	69,599
Anticipo de clientes	<u>106,669</u>	<u>71,932</u>
Total	1,788,786	1,214,653
Menos - porción circulante de premios	<u>(7,336)</u>	<u>(26,945)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 1,781,450</u>	<u>\$ 1,187,708</u>

### Nota 16 - Partes relacionadas:

16.1 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>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
Diafimex, S. A. de C. V.	\$ 36,831	\$ 45,882
AJ helados, S. A. de C. V.	8,785	11,600
Familiares cercanos de los accionistas:		
Servicios de mensajería corporativa:		
Segmail, S. A. de C. V.	7,188	-
<u>Egresos:</u>		
Diafimex, S. A. de C. V.	\$ 5,723	\$ 3,513

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

	31 de diciembre de	
<u>Por cobrar:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afiliadas:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	\$ 306,144	\$ 26,874
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. <sup>(2)</sup>	218,410	430,490
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.	59,824	-
Azkiq Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	21,677	139,493
León Kamhagi Cababie	19,726	-
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	-	53,737
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	-	20,335
La Octava Vicenta, S. A. P. I de C. V.	-	15,509
Otros	10,720	3,537
Accionistas <sup>(3)</sup>	<u>175,245</u>	<u>245,889</u>
	<u>\$ 815,814</u>	<u>\$ 939,932</u>
 <u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075 3 <sup>(4)</sup>	\$ 468,046	\$ -
Constructora Atelca, S. A. de C. V.	-	7,418
Accionista:		
Accionistas <sup>(3)</sup>	143,349	369,623
Jaime Dayan Y Tawil	-	38,418
Otros	<u>253</u>	<u>94</u>
	<u>\$ 611,648</u>	<u>\$ 415,553</u>

Prestación de servicios administrativos.

- <sup>(1)</sup> Préstamo otorgado por Kantoor Macroproyectos S. A. P. I. de C. V., para la construcción de Bazar Coapa. Línea de crédito para la construcción del Bazar hasta por la cantidad de \$300,930, las disposiciones del crédito se harán de manera mensual durante 18 meses contados a partir de diciembre 2016 y únicamente serán destinados para la construcción del Bazar, el crédito será exigible 14 meses después de la entrega del Bazar y en caso de no ser cubiertas las disposiciones otorgadas, generarán interés moratorios a la tasa de TIIE 28 días + 3.40 puntos porcentuales.
- <sup>(2)</sup> Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.
- <sup>(3)</sup> Préstamo de cuenta corriente.
- <sup>(4)</sup> Préstamo otorgado por Fideicomiso Banamex Palmas. Crédito Simple por pagar a Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio 17075-3, contratado el 12 de octubre 2018, que devenga intereses a una tasa fija del 12% anual, con vencimiento en diciembre de 2019.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### 16.2 Conciliación de cuentas por pagar provenientes de préstamos recibidos

A continuación, se muestra la conciliación de las cuentas por pagar a partes relacionadas por préstamos recibidos:

Préstamos por pagar:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 582,516
Préstamos pagados	(187,019)
Intereses pagados	<u>(25,874)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	369,623
Préstamos obtenidos	468,299
Préstamos pagados	(216,240)
Intereses pagados	<u>(10,034)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 611,648</u>

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es similar a su valor en libros.

### 16.3 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>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios a los empleados a largo plazo	<u>\$ 155,690</u>	<u>\$ 157,493</u>

La compensación de la administración y ejecutivos clave es determinada por el comité de compensaciones con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias de mercado.

### Nota 17 - Capital contable:

i. Al 31 de diciembre de 2018, el capital contable del Grupo, se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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>

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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 del Grupo listados en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Fomentar la estabilidad de las acciones representativas del capital del Grupo ante entornos de alta volatilidad.
- Evitar ataques especulativos y en particular para el Grupo no alentar o participar de forma alguna en la especulación sobre el precio de los títulos del Grupo.
- Utilizar los recursos asignados y autorizados bajo el mejor interés del Grupo 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, asimismo 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.

	<u>Número de acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Importe recompra de acciones</u>
Saldos al 1 de enero de 2017	(9,885,522)	(\$ 4,087)	(\$ 105,620)	(\$ 109,707)
Movimientos:				
Compras	(9,640,227)	(3,986)	(104,304)	(108,290)
Ventas	<u>11,651,255</u>	<u>4,818</u>	<u>135,495</u>	<u>140,313</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(7,874,494)	(3,255)	(74,429)	(77,684)
Movimientos:				
Compras	(25,751,471)	-	(217,924)	(217,924)
Ventas	<u>2,589,007</u>	<u>-</u>	<u>23,965</u>	<u>23,965</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>(31,036,958)</u>	<u>(\$ 3,255)</u>	<u>(\$ 268,388)</u>	<u>(\$ 271,643)</u>

ii. 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 el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

- b. Durante el año 2018, se aprobaron reembolsos a los accionistas de algunas subsidiarias. La disminución de capital no implica una disminución en el número de acciones de la compañía.
- c. 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 del Grupo 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.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuenta de capital de aportación	\$ 11,856,360	\$ 11,104,580
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>1,612,103</u>	<u>1,550,810</u>
	<u>\$ 13,468,463</u>	<u>\$ 12,655,390</u>

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

### **Nota 18 - 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>2018</u>	<u>2017</u>
Menos de 1 año	\$ 2,760,180	\$ 2,337,734
Mayor de 1 año y menos de 3	3,825,309	2,849,530
Mayor de 3 y menos de 5 años	1,990,352	1,458,416

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 86.5% y 91.1% al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 94.9% y 96.1%, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cuenta con una ocupación promedio por año del 89% y 93%, respectivamente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### Nota 19 - Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 173,885	\$ 97,732
Costo por venta de inventario inmobiliario	<u>131,728</u>	<u>6,600</u>
Total costos:	<u>305,613</u>	<u>104,332</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	123,918	115,860
Electricidad	78,027	68,851
Mantenimiento	57,510	57,332
Agua	35,588	29,554
Seguridad	29,701	29,510
Limpieza	16,640	16,715
Pasivo laboral	<u>8,949</u>	<u>5,559</u>
Total gastos por operación de inmuebles	<u>350,333</u>	<u>323,381</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	496,885	424,212
Electricidad	140,508	99,511
Mantenimiento	82,746	88,031
Predial	77,944	85,175
Seguridad	71,110	57,433
Agua	39,319	42,311
Seguros	30,335	32,580
Limpieza	<u>45,845</u>	<u>41,627</u>
Total gastos por operación de inmuebles propios:	<u>984,692</u>	<u>870,880</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	427,738	337,254
Mantenimiento	1,956	654
Seguridad	1,536	941
Limpieza	<u>1,287</u>	<u>1,117</u>
Total gastos por servicios de administración:	<u>432,517</u>	<u>339,966</u>
Trámites y licencias	<u>466</u>	<u>1,640</u>
Total gastos por derechos y contribuciones:	<u>466</u>	<u>1,640</u>
Depreciaciones	50,967	37,756
Amortizaciones	<u>66,442</u>	<u>82,409</u>
Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>117,409</u>	<u>120,165</u>
Total de gastos:	<u>1,885,417</u>	<u>1,656,032</u>
Total de costos y gastos	<u>\$ 2,191,030</u>	<u>\$ 1,760,364</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### Nota 20 - Ingresos y (costos) financieros:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	\$ 252,694	\$ 197,185
Efecto de valuación de instrumentos	134,907	21,741
Utilidad en cambios	<u>1,507,412</u>	<u>1,868,661</u>
Ingresos financieros	<u>1,895,013</u>	<u>2,087,587</u>
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios	(\$ 913,157)	(\$ 919,241)
Efecto de valuación de instrumentos	(169,105)	(25,644)
Pérdida en cambios	<u>(1,421,186)</u>	<u>(1,738,062)</u>
Gastos financieros	<u>(2,503,448)</u>	<u>(2,682,947)</u>
Gastos financieros netos	<u>(\$ 608,435)</u>	<u>(\$ 595,360)</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se capitalizaron intereses por \$813,823 y \$708,996, respectivamente

### Nota 21 - Impuesto a la utilidad:

- i. En 2017, la Compañía y algunas de sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,478,370 las cuales fueron amortizadas con pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y el resto de sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$3,270,124. 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.
- ii. La Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) establece que la tasa del ISR aplicable para el ejercicio de 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad gravable.
- iii. Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
ISR causado	\$ 250,986	\$ 206,169
ISR diferido	<u>1,018,392</u>	<u>613,217</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultados integral	<u>\$ 1,269,378</u>	<u>\$ 819,386</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

- iv. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la conciliación entre la tasa causada y tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 7,323,832	\$ 2,051,062
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	2,197,150	615,319
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	19,347	25,974
Ajuste anual por inflación	(319,369)	311,637
Incremento por actualización fiscal y valor razonable de propiedades de inversión de propiedades de inversión	(269,930)	(71,797)
Actualización de pérdidas fiscales y pérdidas fiscales no reconocidas	22,938	(82,944)
Beneficio fiscal en resultados por desincorporación de propiedades	(380,758)	-
Otros	<u>-</u>	<u>21,197</u>
ISR	<u>\$ 1,269,378</u>	<u>\$ 819,386</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>17%</u>	<u>40%</u>

- v. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Propiedades de inversión	(\$ 26,599,502)	(\$ 26,715,230)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	271,262	267,736
Pagos anticipados	(575,877)	(637,352)
Inmuebles, mobiliario y equipo	772	(40,366)
Pérdidas fiscales	<u>5,335,199</u>	<u>4,866,435</u>
	(21,568,146)	(22,258,777)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Total de impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 6,470,444)</u>	<u>(\$ 6,677,633)</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el importe de las pérdidas fiscales actualizadas por las compañías tenedoras de acciones por las que no se reconoce el ISR diferido asciende a \$364 millones.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

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

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Impuesto diferido pasivo - Neto al inicio del periodo	\$ 6,677,633	\$ 6,064,416
(Aumento) disminución del impuesto sobre la renta diferido activo	(1,884,066)	208,633
(Disminución) aumento del impuesto sobre la renta diferido pasivo	<u>1,676,877</u>	<u>404,584</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto al cierre del periodo	<u>\$ 6,470,444</u>	<u>\$ 6,677,633</u>

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

	Propiedades de inversión	Estimaciones y provisiones	Pagos anticipados	Inmuebles mobiliario y equipo	Pérdidas fiscales	Total
1 de enero de 2017	<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>
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(\$ 1,131,710)</u>	<u>\$ 62,441</u>	<u>(\$ 169,343)</u>	<u>(\$ 911)</u>	<u>\$ 626,306</u>	<u>(\$ 613,217)</u>
31 de diciembre de 2017	<u>(\$ 8,014,569)</u>	<u>\$ 80,321</u>	<u>(\$ 191,205)</u>	<u>(\$ 12,110)</u>	<u>\$ 1,459,930</u>	<u>(\$ 6,677,633)</u>
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(\$ 845,921)</u>	<u>(\$ 1,058)</u>	<u>(\$ 18,443)</u>	<u>(\$ 12,341)</u>	<u>(\$ 140,629)</u>	<u>(\$ 1,018,392)</u>
Transferencia a accionistas	<u>1,225,581</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,225,581</u>
31 de diciembre de 2018	<u>(\$ 7,634,909)</u>	<u>\$ 79,263</u>	<u>(\$ 209,648)</u>	<u>(\$ 24,451)</u>	<u>\$ 1,319,301</u>	<u>(\$ 6,470,444)</u>

viii. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$6,510,492 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2009	\$ 79,675	2019
2010	66,610	2020
2011	75,477	2021
2012	275,262	2022
2013	119,557	2023
2014	140,085	2024
2015	220,293	2025
2016	396,358	2026
2017	3,250,434	2027
2018	<u>1,886,741</u>	2028
Total	<u>\$ 6,510,492</u>	

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

- ix. El ISR por pagar a largo plazo proviene de las propiedades de inversión aportadas a Fibra Uno. La materialización de este impuesto se da cuando las propiedades son vendidas a un tercero o cuando se enajenan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

### **Nota 22 - 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), de servicios y conjuntos residenciales.

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. El Grupo ha decidido cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de tres a cuatro 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 2018 y 2017 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.

#### **22.1. 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 Lomas de Chapultepec y Cuauhtémoc, las cuales son zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

### Conjuntos residenciales

Corresponde al proyecto con fines residenciales dirigido a un mercado "ultra high end" conocido ahora como "Cero5Cien", el cual se enfocará en la construcción de una zona residencial para ser vendido como casa o residencia a terceros ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México.

### Desarrollos mixtos

Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos y hoteles. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas A/A+ y, en su caso, 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.

22.2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2018					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 905,561	\$ 69,211	\$ 424,885	\$ 505,282	\$ 1,862,126	\$ 3,767,065
Cuentas por cobrar - Neto	<u>2,147,950</u>	<u>301,465</u>	<u>1,066,627</u>	<u>1,606,073</u>	<u>1,146,183</u>	<u>6,268,298</u>
Activo circulante	<u>3,053,511</u>	<u>370,676</u>	<u>1,491,512</u>	<u>2,111,355</u>	<u>3,008,309</u>	<u>10,035,363</u>
Propiedades y activos fijos	22,807,528	5,817,865	6,346	20,308,049	1,250,061	50,189,849
Inventarios inmobiliarios			3,147,759			3,147,759
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>588,691</u>	<u>74,222</u>	<u>38,650</u>	<u>-</u>	<u>141,286</u>	<u>842,849</u>
Total	<u>\$ 26,449,730</u>	<u>\$ 6,262,763</u>	<u>\$ 4,684,267</u>	<u>\$ 22,419,404</u>	<u>\$ 4,399,656</u>	<u>\$ 64,215,820</u>
Pasivos y capital contable:						
Pasivo	\$ 16,750,507	\$ 1,504,179	\$ 5,145,546	\$ 11,564,748	\$ 2,414,568	\$ 37,379,547
Capital contable	<u>9,699,223</u>	<u>4,758,584</u>	<u>(461,279)</u>	<u>10,854,656</u>	<u>1,985,088</u>	<u>26,836,272</u>
Pasivos y capital contable	<u>\$ 26,449,730</u>	<u>\$ 6,262,763</u>	<u>\$ 4,684,267</u>	<u>\$ 22,419,404</u>	<u>\$ 4,399,656</u>	<u>\$ 64,215,820</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	31 de diciembre de 2017					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,096,326	\$ 110,309	\$	\$ 955,413	\$ 2,061,792	\$ 4,223,840
Cuentas por cobrar - Neto	<u>1,371,790</u>	<u>109,783</u>	<u></u>	<u>877,889</u>	<u>1,338,579</u>	<u>3,698,041</u>
Activo circulante	<u>2,468,116</u>	<u>220,092</u>	<u>-</u>	<u>1,833,302</u>	<u>3,400,371</u>	<u>7,921,881</u>
Propiedades y activos fijos	23,488,785	5,237,492		20,886,648	887,145	50,500,070
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>505,104</u>	<u>73,761</u>	<u></u>	<u></u>	<u>140,824</u>	<u>719,689</u>
Total	<u>\$ 26,462,005</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,141,640</u>
Pasivos y capital contable:						
Pasivo	\$ 15,299,807	\$ 856,554	\$	\$ 15,131,184	\$ 964,359	\$ 32,251,904
Capital contable	<u>11,162,198</u>	<u>4,674,791</u>	<u></u>	<u>7,588,766</u>	<u>3,463,981</u>	<u>26,889,736</u>
Pasivos y capital contable	<u>\$ 26,462,005</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,141,640</u>
	31 de diciembre de 2018					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mante- nimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,988,009	\$ 179,456	\$ 9,558	\$ 2,354,504	\$ 1,155,463	\$ 5,686,990
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>632,364</u>	<u>91,572</u>	<u>6,032</u>	<u>994,197</u>	<u>466,865</u>	<u>2,191,030</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	1,355,645	87,884	3,526	1,360,307	688,598	3,495,960
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión						4,361,757
Otros gastos						19,432
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación						55,118
Costos financieros - Neto						(608,435)
Impuestos a la utilidad						(1,269,378)
Utilidad neta consolidada	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 6,054,454</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	31 de diciembre de 2017					
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Conjuntos residenciales</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,554,055	\$ 234,721	\$ -	\$ 1,784,591	\$ 690,713	\$ 4,264,080
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>704,324</u>	<u>67,313</u>	<u>-</u>	<u>761,545</u>	<u>227,182</u>	<u>1,760,364</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	849,731	167,408	-	1,023,046	463,531	2,503,716
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión						245,028
Otros gastos						(35,450)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación						(66,872)
Costos financieros - Neto						(595,360)
Impuestos a la utilidad						(819,386)
Utilidad neta consolidada	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 1,231,676</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 intersegmentos 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.

### 22.3. Ingresos intersegmentos y con terceros

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

	Año terminado al 31 de diciembre de 2018		
	<u>Total segmentos</u>	<u>Ingresos intersegmento</u>	<u>Ingresos con terceros</u>
Centros comerciales	\$ 1,988,009	\$	\$ 1,988,009
Oficinas corporativas	179,456		179,456
Conjuntos residenciales	9,558		9,558
Desarrollos mixtos	2,354,504		2,354,504
Servicios	<u>8,484,246</u>	<u>(7,328,782)</u>	<u>1,155,464</u>
Total	<u>\$ 13,015,773</u>	<u>(\$ 7,328,782)</u>	<u>\$ 5,686,991</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Año terminado al 31 de diciembre de 2017		
	Total segmentos	Ingresos intersegmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,554,045	\$	\$ 1,554,045
Oficinas corporativas	234,731		234,731
Desarrollos mixtos	1,784,591		1,784,591
Servicios	<u>6,245,963</u>	<u>(5,555,250)</u>	<u>690,713</u>
Total	<u>\$ 9,819,330</u>	<u>(\$ 5,555,250)</u>	<u>\$ 4,264,080</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 23 - Transacciones entre accionistas:

Como lo menciona la Nota 1.1., con fecha 12 de marzo de 2018, los accionistas mayoritarios de Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

La transacción incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio conjunto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

- Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
- Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán reestructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
- El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
- Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, así como aprobación legal de los acreedores (instituciones financieras que hayan otorgado los créditos para cada caso

De acuerdo con la NIIF 10 (Consolidación), al determinar que los acuerdos se han contabilizado como una única transacción, la Compañía consideró todas las cláusulas y condiciones de dichos acuerdos y sus efectos económicos. Los siguientes indicios indican que la Compañía ha contabilizado los acuerdos múltiples como una única transacción:

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

- (a) Son realizados en el mismo momento o teniendo en cuenta el uno al otro.
- (b) Forman una transacción única diseñada para lograr un efecto comercial global.
- (c) El hecho de que ocurra un acuerdo depende de al menos uno de los otros acuerdos.
- (d) Un acuerdo considerado de forma independiente no está económicamente justificado, pero sí lo está cuando se le considera juntamente con otros. Un ejemplo es cuando el precio de una disposición de acciones se fija por debajo del mercado y se compensa con otra posterior a un precio superior al de mercado.

Al cambiar la proporción de patrimonio mantenido por las participaciones no controladoras, la Compañía ha ajustado los importes en libros de las participaciones controladoras y no controladoras para reflejar los cambios en sus participaciones. La Compañía reconoce directamente en patrimonio la diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida y atribuida a los propietarios de la controladora. La Compañía controladora presenta las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

El exceso del costo de adquisición, considerando los valores justos de los activos netos cedidos, en relación al valor en libros de la participación no controladora y los valores justos de los activos netos adquiridos ha sido registrado directamente como una disminución en el patrimonio.

La contraprestación total transferida por Grupo GICSA ascendió a la cantidad de \$4,133,008, correspondiente al valor justo de los activos netos de seis proyectos cedidos y recibió en total la cantidad de \$2,838,865 que se compone como sigue: a) \$2,119,296 de participación no controladora de cuatro proyectos, b) \$150,397 de participación adicional en un negocio conjunto, c) \$569,172 de un terreno como propiedad de inversión y se recibió por la transacción efectivo neto por \$82,664. Para efectos del flujo de efectivo, la presentación de esta transacción con accionistas se consideró como una sola transacción, mostrándose todo el efecto en actividades de financiamiento.

Este intercambio originó una pérdida de \$1,083,993 que fue reconocida en resultados acumulados, ya que representa una transacción no recíproca de compra de la participación no controladora.

El valor justo de los activos fue determinado con base en el valor de mercado de los mismos usando técnicas de valuación aplicables.

### **Nota 24 - 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>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 5,612,187	\$ 576,872
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,526,506</u>	<u>1,533,193</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 3.6765</u>	<u>\$ 0.3763</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### Nota 25 - Contingencias y compromisos:

#### Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, la Compañía no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

#### Compromisos:

- a. Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos cuyo monto ascendió a \$1,205 al 31 de diciembre de 2018 y 2017. 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.
- b. La Compañía tiene obligaciones contractuales relacionadas con el pago de arrendamiento 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.12,600.
- c. Revelaciones de IAS 17

#### La entidad como arrendatario

##### 1) Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se relacionan con arrendamientos de equipo de cómputo y de terrenos. En el caso de los terrenos los periodos de arrendamiento son de 15 a 60 años. La Entidad no tiene la opción de comprar los terrenos arrendados a la fecha de expiración de los periodos de arrendamiento.

##### 2) Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 año o menos	\$ 39,049	\$ 29,945
Más de 1 a 5 años	121,782	112,946
Más de 5 años	<u>1,042,491</u>	<u>976,850</u>
Más de 5 años	<u>\$ 1,203,322</u>	<u>\$ 1,119,741</u>

##### 3) Cuotas de arrendamientos operativos reconocidos como gastos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pagos mínimos de arrendamiento	\$ 42,389	\$ 27,933

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

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

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **Nota 26 - Eventos subsecuentes:**

El 28 de marzo de 2019, Grupo GICSA realizó el pago de los Certificados Bursátiles que colocó en el mercado mexicano el 10 de diciembre de 2015, por un monto de \$ 2,500 millones de pesos.

### **Nota 27 - Autorización de los estados financieros consolidados:**

Los estados financieros consolidados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 29 de abril de 2019, por Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quien tiene poder legal para autorizarlos.