

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

Estados Financieros Consolidados (No Auditados)

31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

## **Estados de Resultados Integrales Consolidados**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados financieros consolidados al y por los periodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018:	
Estados de situación financiera consolidados .....	3
Estados de resultados integrales consolidados .....	4
Estados de variaciones en el capital contable consolidados .....	5
Estados de flujos de efectivo consolidados .....	6
Notas sobre los estados financieros consolidados.....	7 a 39

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

## Estados de Resultados Integrales Consolidados

<u>Activo</u>	Notas	Miles de pesos mexicanos		VARIACIÓN %
		Marzo	Diciembre	
		<u>2019</u> Total	<u>2018</u> Total	
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,356,638	3,205,410	-58%
Efectivo restringido		660,755	561,655	18%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	6	1,330,758	1,307,615	2%
Impuestos acreditables		1,286,277	1,164,722	10%
Anticipo para desarrollo de proyectos		622,021	487,380	28%
Partes Relacionadas	10	930,946	815,814	14%
<b>Suma el activo circulante</b>		<b>6,187,395</b>	<b>7,542,596</b>	-18%
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Propiedades de inversión		52,145,886	49,522,906	5%
Inventarios inmobiliarios		3,225,577	3,147,759	2%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto		761,515	666,943	14%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		778,868	842,849	-8%
Instrumentos financieros derivados		57,186	178,855	-68%
Provisión de Impuesto a la utilidad diferidos		1,876,636	2,076,439	-10%
Activos por derecho de uso		1,754,567		100%
Pagos anticipados y depósitos en garantía	4	316,888	237,473	33%
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b>60,917,123</b>	<b>56,673,224</b>	7%
<b>Total del activo</b>		<b>67,104,518</b>	<b>64,215,820</b>	4%
<u>Pasivo</u>				
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>				
Proveedores		828,852	765,867	8%
Porción circulante de préstamos bancarios		998,172	884,419	13%
Certificados Bursátiles		84,548	2,589,546	-97%
Porción circulantes rentas recibidas en garantía y premios		1,470	7,336	-80%
Partes Relacionadas	10	648,256	611,648	6%
Impuesto por pagar		184,617	165,372	12%
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<b>2,745,915</b>	<b>5,024,188</b>	-45%
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Préstamos bancarios a largo plazo	8	14,572,473	14,958,858	-3%
Certificado Bursátil		8,140,285	6,451,704	26%
Provisión y beneficios a los empleados		51,969	51,969	0%
Acreedores por contrato de arrendamiento		1,754,567	0	100%
Rentas y depósitos en garantía y premios		1,997,028	1,781,450	12%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo		564,495	564,495	0%
Provisión de Impuesto a la utilidad diferidos		9,011,481	8,546,883	5%
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<b>36,092,298</b>	<b>32,355,359</b>	12%
<b>Total del pasivo</b>		<b>38,838,213</b>	<b>37,379,547</b>	4%
<u>Capital contable</u>				
Capital social		636,605	636,605	0%
Recompra de acciones		(271,885)	(271,645)	0%
Utilidades acumulados		14,555,084	13,264,791	10%
Prima en suscripción de acciones		9,595,667	9,595,667	0%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>		<b>24,515,471</b>	<b>23,225,418</b>	6%
Participación no controladora		3,750,834	3,610,855	4%
<b>Total del capital contable</b>		<b>28,266,305</b>	<b>26,836,273</b>	5%
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>67,104,518</b>	<b>64,215,820</b>	4%

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

## Estados de Resultados Integrales Consolidados

<u>Ingresos</u>	<u>Notas</u>	<i>Cifras en Miles de pesos</i>		<u>VAR%</u>
		<u>1T2019</u>	<u>1T2018</u>	
Ingresos por arrendamiento y premios		831,425	836,952	-1%
Ingresos por mantenimiento y publicidad		141,937	121,678	17%
Ingresos por servicios de inmuebles propios		107,840	72,553	49%
Ingresos por servicios inmobiliarios		31,997	35,408	-10%
<b>Total Ingresos de operación</b>		<b>1,113,199</b>	<b>1,066,591</b>	4%
Ingresos para administración de inmuebles terceros		56,446	83,536	-32%
Ingresos para ejecución de obra de terceros		57,881	51,807	12%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario		134	23,380	-99%
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b>114,461</b>	<b>158,723</b>	-28%
<b>Total Ingresos</b>		<b>1,227,660</b>	<b>1,225,314</b>	0%
Costo por ejecución de obra de terceros		(46,734)	(46,459)	1%
Costo por venta de inventario inmobiliario		(816)	(12,490)	100%
<b>Total Costos</b>		<b>(47,550)</b>	<b>(58,949)</b>	-19%
Gastos por administración de inmuebles de terceros	9	(73,452)	(74,511)	-1%
Gastos por operación de inmuebles propios	9	(241,282)	(196,448)	23%
Gastos por servicios de administración	9	(115,014)	(79,922)	44%
Amortización y Depreciación	9	(25,827)	(24,371)	6%
Total de gastos	9	<b>(455,575)</b>	<b>(375,252)</b>	21%
<b>Total de costos y gastos</b>		<b>(503,125)</b>	<b>(434,201)</b>	16%
<b>Utilidad en operación antes de valuación</b>		<b>724,535</b>	<b>791,113</b>	-8%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión		1,548,666	99,974	-1649%
Otros ingresos (gastos) Netos		14,639	8,310	100%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		5,607	3,034	85%
<b>Utilidad de operación</b>		<b>2,293,447</b>	<b>902,431</b>	154%
Participación en los resultados de inversiones en acciones contabilizadas bajo el método de participación		-	-	-
Ingresos financieros	10	109,929	77,886	41%
Gastos financieros	10	(584,040)	(261,614)	123%
Efecto cambiario neto	10	75,533	348,175	-78%
<b>Costos financieros - Neto</b>	10	<b>(398,578)</b>	<b>164,447</b>	-342%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>1,894,869</b>	<b>1,066,878</b>	78%
Impuestos a la utilidad diferida		(464,599)	(426,095)	9%
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>1,430,270</b>	<b>640,783</b>	123%
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>				
Participación controladora		1,290,293	409,948	215%
Participación no controladora		139,977	230,835	-39%
		<b>1,430,270</b>	<b>640,783</b>	123%

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

## Estados de Variaciones en el Capital Contable

Miles de pesos mexicanos

Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 636,605</u>	<u>(\$ 77,684)</u>	<u>\$ 9,595,667</u>	<u>\$ 9,236,147</u>	<u>\$ 19,390,735</u>	<u>\$ 7,499,001</u>	<u>\$26,889,736</u>
Recompra de acciones	_____	<u>(193,959)</u>	_____	_____	<u>(193,959)</u>	_____	<u>(193,959)</u>
Combinación de negocios	_____	_____	_____	<u>(1,583,543)</u>	<u>(1,777,502)</u>	<u>(4,3330,413)</u>	<u>(6,107,915)</u>
Utilidad integral	_____	_____	_____	<u>5,612,187</u>	<u>5,612,187</u>	<u>442,267</u>	<u>6,054,454</u>
Utilidad neta del año	_____	_____	_____	<u>5,612,187</u>	<u>5,612,187</u>	<u>442,267</u>	<u>6,054,454</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 636,605</u>	<u>(\$ 271,643)</u>	<u>\$ 9,595,667</u>	<u>\$13,264,791</u>	<u>\$ 23,225,420</u>	<u>\$ 3,610,855</u>	<u>\$26,836,275</u>
Recompra de acciones	_____	<u>(240)</u>	_____	_____	<u>(240)</u>	_____	<u>(240)</u>
Utilidad integral	_____	_____	_____	<u>1,290,293</u>	<u>1,290,293</u>	<u>139,977</u>	<u>1,430,269</u>
Utilidad neta del año	_____	_____	_____	<u>1,290,293</u>	<u>1,290,293</u>	<u>139,977</u>	<u>1,430,269</u>
Saldo al 31 de marzo de 2019	<u>\$ 636,605</u>	<u>(\$ 271,883)</u>	<u>\$ 9,595,667</u>	<u>\$14,555,083</u>	<u>\$ 24,515,470</u>	<u>\$ 3,750,832</u>	<u>\$28,266,302</u>

<sup>(1)</sup> Incluye importe de reserva legal por \$137,021.

Las doce 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

Miles de pesos mexicanos

Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,894,869	\$ 7,323,832
Ajustes por:		
Pérdida crediticia esperada	-	25,234
Valuación de certificados bursátiles	(13,118)	
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	(1,548,666)	(4,361,757)
Depreciaciones	28,376	28,376
Costo neto del periodo por beneficios a empleados		8,948
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	(5,607)	(55,118)
Pérdida en la valuación de instrumentos financieros derivados		(34,698)
Costo contable por venta de activos (terreno)		1,986,823
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	6,167	6,167
Amortización de premios	1,470	7,336
Costos incrementables de proyecto residencial		(854,967)
Utilidad cambiaria - Neto	(75,533)	(86,227)
Intereses ganados	(60,190)	(252,694)
Intereses a cargo	<u>399,514</u>	<u>913,157</u>
Subtotal	<u>627,282</u>	<u>5,290,048</u>
Variaciones en el capital de trabajo aumento/(disminución) en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	(23,143)	(943,669)
Impuestos acreditables	(121,555)	(131,814)
Anticipos para desarrollo de proyectos	(134,641)	212,966
Inventarios Inmobiliarios	(77,818)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(115,132)	479,631
Depósitos en garantía y pagos anticipados	(79,415)	(45,583)
Proveedores	62,862	210,608
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,798,075	(1,932,282)
Anticipos de clientes	(1,754,567)	-
Rentas recibidas en garantía y premios	208,049	588,956
Impuestos a la utilidad pagados	<u>219,049</u>	<u>(53,364)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>609,239</u>	<u>3,652,023</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Intereses cobrados	60,190	252,694
Altas de propiedades de inversión	(129,115)	(6,467,999)
Bajas en inversión en propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento	(1,004,726)	
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo		<u>(493,180)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(1,073,651)</u>	<u>(6,708,485)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Obtención de préstamos bancarios	(12,230)	3,445,237
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES	(389,206)	(1,837,519)
Emisión de certificados bursátiles	(816,417)	1,999,869
Intereses pagados de préstamos bancarios y CEBURES	(196,443)	(1,385,105)
Recompra de acciones	(240)	(193,959)
Valuación de instrumentos financieros	134,787	(4,834)
Efectivo restringido	(99,100)	(15,646)
Flujo cobrado en la transacción con accionistas de participación no controladora		82,664
Dividendos pagados a los accionistas		(499,550)
Pago de préstamos a partes relacionadas	2,651	(216,019)
Intereses pagados a partes relacionadas	<u>(9,551)</u>	<u>(10,034)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(1,385,749)</u>	<u>2,613,281</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,850,162)	(442,519)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo	1,389	1,389
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>3,205,410</u>	<u>3,646,540</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 1,356,638</u>	<u>\$ 3,205,410</u>

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

*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 marzo de 2019 y durante 2018 la Compañía se han presentado los siguientes eventos relevantes.

i) El 28 de marzo de 2019 GICSA realizó oferta pública en el mercado mexicano través de un programa de Cebures denominado en pesos por un monto equivalente a \$ 2,500,000 con vigencia de 3 años a una tasa TIIE + 3.05%.

ii. 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

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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”).

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.

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

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

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

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

## **Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018**

---

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) bajo la NIC 34 y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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.**

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes
- Transferencias a propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40
- Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017

El Grupo tuvo que cambiar sus políticas contables y realizar ciertos ajustes retrospectivos siguiendo la adopción de la NIIF 9. 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.

#### **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.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

La Norma NIIF 9 introdujo nuevos requisitos para:

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

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, la Entidad ha aplicado los requisitos de la NIIF 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018 y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1 de enero de 2018. Las cantidades comparativas en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos a la fecha del 1 de enero de 2018 han sido re expresados apropiadamente.

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 la Entidad da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

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

Estos activos conforme la NIC 39 eran medidos a costo amortizado y continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la NIIF 9.

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.

## 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 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.

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.

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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 y activos por contrato. Esto resultó en un aumento en la provisión de pérdidas en \$ 4,967 al 1 de enero de 2018, la cual era irrelevante para efectos de los estados financieros consolidados, esto debido a la existencia de garantías en la mayor parte de los clientes.

La provisión para pérdidas aumentó en \$ 20,368 en las cuentas por cobrar durante el periodo de reporte actual.

- b. 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

Se han 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.

El Grupo reconoce activos por derecho de uso por \$ 1,754,5671 al 31 de marzo de 2019, pasivos por arrendamiento de \$ 1,754,561.

El Grupo aplicara la norma desde su fecha de adopción obligatoria el 1 de enero de 2019.

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.

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

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 2017, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

- Iniciativa de revelaciones en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo - Modificaciones a la NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”.
- Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas - Modificaciones a la NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.
- Modificaciones a la NIC 40 “Transferencias de propiedades de inversión”. Aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de “Propiedad de inversión”, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas). Las enmiendas entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición. La Administración del Grupo anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en periodos futuros en caso de que se produzca un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

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.

## 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.

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

## Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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.

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

### Tenencia accionaria directa e indirecta

	<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>		
	<u>1T 2019</u>	<u>2018</u>	
<u>Subsidiaria</u>	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	<u>Actividad</u>
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.

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

## **Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018**

---

Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	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.
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.
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. 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.

### **2.2.3. 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

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre 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.

### **b. Efectivo restringido**

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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. 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.

### 2.6. Otros activos

Se integra principalmente por depósitos en garantía y activos intangibles.

Los depósitos en garantía 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.

Los activos intangibles se integran principalmente por costos erogados realizados por la entidad para el uso de sistemas y aplicaciones de cómputo y que dan origen a beneficios económicos futuros por que cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta.

### 2.7 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.

### 2.8. Activos financieros

#### 2.8.1. Clasificación

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

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

## **Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018**

---

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

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

### **b. Préstamos y cuentas por cobrar**

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

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

### **2.8.2. Reconocimiento y medición**

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

### **2.9. Deterioro de activos financieros**

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 y VR-ORI. 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.

### **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**

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición y construcción 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 incurren. Al 31 de diciembre de 2018 solo se han capitalizado intereses por préstamos específicos.

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)

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

### **Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018**

---

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, se capitalizaron intereses por \$813,823 (véase en Nota 11).

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

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

#### **2.13. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

### 2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

### 2.16. Anticipos de clientes

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

### 2.17. Rentas y depósitos recibidos en garantía, y premios

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

### 2.18. Proveedores

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

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

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

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

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

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

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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

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

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

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

### 2.20. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

#### i. Capital social

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

#### ii. Reserva por recompra de acciones

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

#### iii. Prima en suscripción de acciones

La prima en suscripción de acciones representa el 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.

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

### v. Capital social suscrito exhibido

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

### 2.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

#### a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

#### b. Mantenimiento y publicidad

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

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

Los ingresos por arrendamiento de estacionamiento se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento destinado a estacionamiento, los ingresos por servicios de operación se reconocen cuando el servicio es prestado.

#### d. Ingresos por administración de inmuebles

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

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

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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

### f. Ventas de inventario inmobiliario

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

### 2.22. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 30 de septiembre de 2018 y de 2017 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

### 2.23. Utilidad básica y diluida

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

### 2.24. Información financiera por segmentos

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

### 2.25. 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:

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

### 2.26. 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.

### 2.27. 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.

### 2.28. 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.

## **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

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

## **Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018**

---

las necesidades generales de efectivo, exposición a riesgos cambiarios, tasas de interés, riesgo crediticio y necesidades de uso de ciertas coberturas.

### **3.1. Riesgos de mercado**

#### **3.1.1. Riesgo de tipo de cambio**

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

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

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

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge de sus préstamos a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo y en su mayoría, los créditos están contratados con tasas variables, lo cual ha sido una estrategia del Grupo, ya que de acuerdo con 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 76.59% variable y 23.41 % fija.

### **3.2. Riesgo de crédito**

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

La entidad 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.

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

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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

### 3.3. Riesgo de liquidez

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

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

### 3.4. Administración de capital

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

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

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

Durante 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.

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

## Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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

### 3.5. Estimación de valor razonable

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

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

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable. Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

<u>Pasivos financieros</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Jerarquía del valor razonable</u>	<u>Técnica de valuación y datos de entrada principales</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
Swaps de tasa de interés)	Pasivos \$ 55,786	Pasivos \$ 178,855	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.

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

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

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

### 4.1. Valor razonable de propiedades de inversión

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

### 4.2. Consolidación

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

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

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

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

Para efectos de determinar el impuesto a la utilidad diferido, las compañías del Grupo deben realizar proyecciones fiscales para determinar si las compañías serán causantes de ISR, y así considerar el impuesto causado como base en la determinación de los impuestos diferidos. En el caso en el que el resultado fiscal

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

## **Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018**

---

final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por ISR por pagar, en el periodo que haya ocurrido este hecho.

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

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

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

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

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	2019	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 551,918	\$ 1,156,906
Inversiones a corto plazo	<u>804,720</u>	<u>2,048,504</u>
	<u>\$ 1,356,638</u>	<u>\$ 3,205,410</u>

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

##### **a. Integración de cuentas por cobrar:**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$1,216,482	\$1,205,976
Documentos por cobrar	61,715	72,202
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	118,482	95,358
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	<u>93</u>	<u>93</u>
	1,396,772	1,373,629

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(66,014)</u>	<u>(66,014)</u>
	<u>\$1,330,758</u>	<u>\$1,307,615</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	\$ 66,014	\$ 40,780
Incrementos		<u>25,234</u>
Saldo final	<u>\$ 66,014</u>	<u>\$ 66,014</u>

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
A tres meses	\$ 45,428	\$ 42,534
De tres a seis meses	<u>1,223,615</u>	<u>1,192,879</u>
Total	<u>\$1,269,043</u>	<u>\$1,235,413</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es similar a su valor en libros.

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

La conciliación entre los valores en libros al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	\$ 8,007,176	\$ 7,984,026
Edificio	12,616,958	11,587,836
Construcción en proceso	3,083,335	1,680,012
Gastos preoperativos	<u>1,643,643</u>	<u>1,470,823</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 25,351,112</u>	<u>\$ 22,722,697</u>
B-15 Arcos bosques	370,191	370,191

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

## Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

Efecto de valuación de propiedades	26,424,583	24,491,626
Total propiedades de inversión	<u>\$ 52,145,886</u>	<u>\$ 47,584,514</u>

### Nota 8 - Préstamos bancarios:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- 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.	3,828,860	3,901,017
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 este último fue 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.	1,346,929	1,370,507
- 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.	920,000	920,165
- 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.	1,061,666	1,059,936
- 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.	500,000	496,773
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. con valor de \$960,000 este último fue 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.	960,000	955,267
- 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.	925,746	947,009
- 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.	916,572	932,734
- 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.	825,435	823,964
- 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.	1,279,009	1,269,733
- 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.	1,014,000	1,011,543
- 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.	355,987	312,102
- 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.	198,600	156,701
- 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

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

## Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

- 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.	198,600	155,472
- Crédito Bancario por pagar a Actinver, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devengan intereses a THIE a 28 días más 3.00%. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	126,000	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 THIE a 28 días más 3.00%. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	126,000	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>987,241</u>	<u>997,431</u>
	15,570,645	15,843,277
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(998,172)</u>	<u>(884,419)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 14,572,473</u>	<u>14,958,858</u>

### Nota 9 - Certificados bursátiles de largo plazo:

El 28 de marzo de 2019 GICSA realizó oferta pública en el mercado mexicano través de un programa de Cebures denominado en pesos por un monto equivalente a \$ 2,500,000 con vigencia de 3 años a una tasa TIIE + 3.05%.

Los saldos de los cinco 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>
28 de marzo de 2019 <sup>(1)</sup>	\$ 2,500,000
22 de noviembre de 2018 <sup>(2)</sup>	1,999,869
20 de octubre de 2017 <sup>(3)</sup>	1,000,000
24 de octubre de 2016 <sup>(4)</sup>	2,999,999
10 de diciembre de 2015 <sup>(5)</sup>	<u>500,000</u>
	<u>\$ 8,999,868</u>

(1) El 28 de marzo de 2019, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$2,500,000 con una vigencia de 3 años, a una Tasa de Interés TIIE + 3.05% amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

(2) El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,999,869 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.

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

- (3) El 20 de octubre, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$1,000,000 variable a una TIEE + 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.
- (4) 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.
- (5) 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.

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 es 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.

Al 31 de marzo de 2019, 31 de diciembre de 2018 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas

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

## **Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018**

---

en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Los intereses devengados al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018 \$ y \$731,003 respectivamente.

### **Nota 10 - Partes relacionadas:**

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

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

<u>Por cobrar:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afiliadas:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V.	\$ 339,273	\$ 306,144
Controladora de desarrollos Tultitlan. S.A. de C.V.	275,873	218,410
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	21,677	21,677
Conjuntos Residenciales, SA de CV	69,725	59,824
León Kamhagi Cababie	32,736	19,726
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	10,720	10,720
Otras partes relacionadas	<u>176,874</u>	<u>175,245</u>
	<u>\$ 930,946</u>	<u>\$ 815,814</u>
<u>Por pagar:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afiliadas:		
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	\$ 507,187	\$ 468,046
Otras partes relacionadas	140,997	143,349
Otros	<u>72</u>	<u>253</u>
	<u>\$ 648,256</u>	<u>\$ 611,648</u>

### **Nota 11 – Ingresos (costos) financieros:**

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

	<b>Marzo</b> 2019	<b>Marzo</b> 2018
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	\$ (377,434)	\$ (149,110)
Comisiones y gastos por financiamiento	(22,079)	(11,280)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(184,526)	(101,224)
Pérdida en cambios	(147,827)	(133,012)
<b>Total gastos financieros</b>	<b><u>\$(731,867)</u></b>	<b><u>\$(394,625)</u></b>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	60,190	16,112
Efecto de valuación de instrumentos	49,739	10,571
Utilidad en cambios	223,360	532,391
<b>Total ingresos financieros</b>	<b><u>\$ 333,289</u></b>	<b><u>\$ 559,073</u></b>
Ingresos (costos) financieros netos	(398,578)	164,448

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre del 2018 se capitalizaron intereses por \$ 170,649 y \$ 813,823 respectivamente.

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

### **Nota 12 - Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:**

	<b>1T 2019</b>	<b>1T 2018</b>
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 46,734	46,459
Costo de venta de inmuebles	816	12,490
<b>Total costos:</b>	<b>47,549</b>	<b>58,949</b>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	38,338	30,533
Electricidad	13,356	10,540
Mantenimiento	8,002	14,338
Agua	5,878	7,750
Seguridad	4,779	7,205
Limpieza	2,674	3,938
Otros Gastos	425	207
<b>Total gastos por operación de inmuebles terceros</b>	<b>73,452</b>	<b>74,511</b>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	41,557	32,738
Electricidad	38,846	19,016
Mantenimiento	20,329	19,367
Predial	23,458	22,404
Seguridad	17,199	15,596
Agua	9,578	7,402
Seguros	9,867	8,944
Limpieza	10,468	11,047
Publicidad	7,768	5,142
Otros gastos, honorarios legales, fiduciarios y concesión	24,362	21,017
Operación hotel (Aqua)	34,540	33,776
Operación entretenimiento y fashion	3,134	-
<b>Total gastos por operación de inmuebles propios:</b>	<b>241,105</b>	<b>196,448</b>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	115,191	79,921
Total gastos por servicios de administración:	115,191	79,921
Amortización y Depreciación	25,827	24,371
Total depreciaciones y amortizaciones:	25,827	24,371
<b>Total de gastos:</b>	<b>455,575</b>	<b>375,251</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>\$ 503,125</b>	<b>434,201</b>

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

---

### **Estados Financieros Proforma:**

El estado de situación financiera consolidado condensado proforma de la compañía al 31 de diciembre del 2017 y el estado de resultados integrales consolidados condensados proforma por los periodos de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, tienen como objeto reflejar la operación y presentar el impacto que la misma hubiera tenido en la situación financiera consolidada y en los resultados consolidados de la Compañía, o en la aplicación de políticas, criterios o prácticas contables, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 31 de diciembre de 2017 a efectos del estado de situación financiera consolidado proforma y al 1 de enero de 2018 y 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

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

Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

**Por el período terminado  
el 31 de marzo de 2018**

Miles de pesos

<b>Activo</b>	<b>Grupo GICSA Histórico</b>	<b>Ajustes Pro forma</b>	<b>Consolidado</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,729,786	\$ (1,679,923)	\$ 1,049,863
Efectivo restringido	583,572	(7,828)	575,744
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	947,624	(49,973)	897,651
Impuestos acreditable	1,104,235	(706)	1,103,529
Anticipo para desarrollo de proyectos	777,818	-	777,818
Partes relacionadas	<u>1,130,074</u>	<u>371,472</u>	<u>1,501,546</u>
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>7,273,109</b>	<b>(1,366,958)</b>	<b>5,906,151</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Pagos anticipados y otros activos	295,630	(19,495)	276,135
Propiedades de inversión	51,318,644	(7,014,707)	44,303,937
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	258,758	(3,809)	254,949
Inversiones en asociada y negocio conjunto	713,738	4,407	718,145
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>192,373</u>	<u>-</u>	<u>192,373</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>52,779,143</b>	<b>(7,033,604)</b>	<b>45,745,539</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 60,052,252</b>	<b>\$ (8,400,562)</b>	<b>\$ 51,651,690</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Proveedores	\$ 710,800	\$ (262)	\$ 710,538
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	350,154	(36,381)	313,773
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y pr	26,945	-	26,945
Partes relacionadas	408,827	(182,929)	225,898
Impuestos por pagar	<u>29,071</u>	<u>(4,258)</u>	<u>24,813</u>
<b>Suma el pasivo circulante</b>	<b>1,525,797</b>	<b>(223,830)</b>	<b>1,301,967</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,850,627	(2,301,633)	12,548,994
Certificados bursátiles	7,064,793	-	7,064,793
Provisión de beneficios a los empleados	43,021	-	43,021
Rentas recibidas en garantía y premios	1,262,434	(61,379)	1,201,055
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564,495	-	564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	<u>7,296,102</u>	<u>(1,516,108)</u>	<u>5,779,994</u>
<b>Suma el pasivo no circulante</b>	<b>31,081,472</b>	<b>(3,879,120)</b>	<b>27,202,352</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>32,607,269</b>	<b>(4,102,950)</b>	<b>28,504,319</b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Capital social	636,605	-	636,605
Recompra de acciones	(161,580)	-	(161,580)
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	-	9,595,667
Utilidades acumuladas	<u>9,646,096</u>	<u>(1,563,777)</u>	<u>8,082,319</u>
Capital contable de la participación controladora	19,716,788	(1,563,777)	18,153,011
Participación no controladora	<u>7,728,195</u>	<u>(2,733,835)</u>	<u>4,994,360</u>
<b>Suma el capital contable</b>	<b>27,444,983</b>	<b>(4,297,612)</b>	<b>23,147,371</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 60,052,252</b>	<b>\$ (8,400,562)</b>	<b>\$ 51,651,690</b>

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

## Nota Sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018

	<b>Por el período terminado el 31 de marzo de 2018</b>		
	<u>Miles de pesos</u>		
	Grupo GICSA <u>Histórico</u>	Ajustes <u>Pro forma</u>	Pro forma <u>Consolidado</u>
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	\$ 836,952	\$ (134,172)	\$ 702,780
Ingresos por mantenimiento y publicidad y servicios de operación	121,678	(17,509)	104,169
Ingresos por servicios	72,553	(10,978)	61,575
	<u>35,408</u>	<u>-</u>	<u>35,408</u>
	1,066,591	(162,659)	903,932
Ingresos por administración de inmuebles	83,536	-	83,536
Ingresos para ejecución de obra de terceros	51,838	-	51,838
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	23,349	-	23,349
	<u>158,723</u>	<u>-</u>	<u>158,723</u>
Total ingresos	<u>1,225,314</u>	<u>(162,659)</u>	<u>1,062,655</u>
Costo de desarrollo inmobiliario	(46,460)	-	(46,460)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(12,490)	-	(12,490)
Total costos	<u>(58,950)</u>	<u>-</u>	<u>(58,950)</u>
Gastos para administración de inmuebles	(74,511)	32,373	(42,138)
Gastos por operación de inmuebles	(199,503)	166	(199,337)
Gastos por servicios administrativos	(78,508)	-	(78,508)
Gastos por derechos y contribuciones	-	-	-
Amortización y depreciación	(24,370)	3,673	(20,697)
Total de gastos	<u>(376,892)</u>	<u>36,212</u>	<u>(340,680)</u>
Total de costos y gastos	<u>(435,842)</u>	<u>36,212</u>	<u>(399,630)</u>
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas	789,472	(126,447)	663,025
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	99,974	(210,572)	(110,598)
Otros gastos	8,310	(1,631)	6,679
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	3,034	4,407	7,441
Utilidad de operación	<u>900,790</u>	<u>(334,243)</u>	<u>566,547</u>
Ingresos financieros	559,073	(38,569)	520,504
Gastos financieros	(394,625)	60,515	(334,110)
Costos financieros - Neto	<u>164,448</u>	<u>21,946</u>	<u>186,394</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,065,238	(312,297)	752,941
Impuestos a la utilidad	(426,095)	66,880	(359,215)
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 639,143</u>	<u>\$ (245,417)</u>	<u>\$ 393,726</u>
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	\$ 409,948	\$ (307,607)	\$ 102,341
Participación no controladora	229,195	62,190	291,385
	<u>\$ 639,143</u>	<u>\$ (245,417)</u>	<u>\$ 393,726</u>