

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

Estados Financieros Consolidados (No Auditados)

30 de Septiembre de 2018 y de 2017

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

Índice

30 de septiembre de 2018 y de 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2018 y de 2017:	
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 38

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

Estados de Situación Financiera Consolidados

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Septiembre 2018	Diciembre 2017	Variación 2018	%
Activo	-	-	-	-	-
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	981,421	3,646,540	(2,665,119)	-73%
Efectivo restringido		366,029	577,300	(211,271)	-37%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	6	1,780,031	891,806	888,225	100%
Impuestos acreditables		1,307,298	1,065,298	242,000	23%
Anticipo para desarrollo de proyectos		445,172	700,346	(255,174)	-36%
Inventarios inmobiliarios		2,687,206	0	2,687,206	100%
Partes Relacionadas	10	942,122	939,932	2,190	0%
Suma el activo circulante		8,509,279	7,821,222	688,057	9%
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Pagos anticipados y depósitos en garantía		257,259	191,890	65,369	34%
Propiedades de inversión	7	43,979,511	49,907,501	(5,927,990)	-12%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto		201,658	208,306	(6,648)	-3%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		722,627	719,689	2,938	0%
Provisión de Impuesto a la utilidad diferidos		257,626	192,373	65,253	34%
Suma el activo no circulante		45,418,681	51,219,759	(5,801,078)	-11%
Total del activo		53,927,960	59,040,981	(5,113,021)	-9%
Pasivo	-	-	-	-	-
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores		865,829	608,405	257,424	42%
Porción circulante de certificados bursátiles y préstamos bancarios	8	382,266	315,919	66,347	21%
Porción circulantes de rentas recibidas en garantía y premios		4,490	26,945	(22,455)	-83%
Partes Relacionadas	10	988,868	415,553	573,315	138%
Impuesto por pagar		217,188	182,749	34,439	19%
Suma el pasivo circulante		2,458,641	1,549,571	909,070	59%
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Préstamos bancarios a largo plazo	8	13,617,325	14,950,063	(1,332,738)	-9%
Certificado Bursátil	9	6,970,796	6,986,381	(15,585)	0%
Provisión y beneficios a los empleados		43,021	43,021	0	0%
Rentas recibidas en garantía y premios		1,583,271	1,187,708	395,563	33%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo		564,495	564,495	0	0%
Provisión de Impuesto a la utilidad diferidos		5,505,797	6,870,006	(1,364,209)	-20%
Suma el pasivo no circulante		28,284,705	30,601,674	(2,316,969)	-8%
Total del pasivo		30,743,346	32,151,245	(1,407,899)	-4%
Capital contable	-	-	-	-	-
Capital social		636,605	636,605	0	0%
Recompra de acciones		(211,274)	(77,684)	(133,590)	172%
Utilidades acumulados		10,296,677	9,236,147	1,060,530	11%
Prima en suscripción de acciones		9,595,667	9,595,667	0	0%
Capital contable de la participación controladora		20,317,675	19,390,735	926,940	5%
Participación no controladora		2,866,939	7,499,001	-4,632,062	-62%
Total del capital contable		23,184,614	26,889,736	(3,705,122)	-14%
Total pasivo y capital contable		53,927,960	59,040,981	(5,113,021)	-9%

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Miles de pesos mexicanos

<u>Ingresos</u>	<u>Notas</u>	<u>3T18</u>	<u>3T17</u>	<u>VAR%</u>	<u>9M2018</u>	<u>9M2017</u>	<u>Variación</u>	<u>VAR%</u>
-								
Ingresos por arrendamiento y premios		662,968	735,462	-10%	2,227,170	2,270,697	(43,527)	-2%
Ingresos por mantenimiento y publicidad		119,141	109,061	9%	376,616	334,712	41,904	13%
Ingresos por servicios de inmuebles propios		57,567	56,758	1%	213,313	199,407	13,906	7%
Ingresos por servicios		34,262	30,799	11%	1,238,677	95,501	1,143,176	1197%
Total Ingresos de operación		873,938	932,080	-6%	4,055,776	2,900,317	1,155,459	40%
Ingresos para administración de inmuebles terceros		80,601	77,745	4%	250,055	241,793	8,262	3%
Ingresos para ejecución de obra de terceros		23,503	436	5292%	153,709	4,386	149,323	3405%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario		0	()	0%	71,203	6,600	64,604	979%
Total otros ingresos de operación		104,103	78,181	33%	474,967	252,779	222,189	88%
Total Ingresos		978,042	1,010,261	-3%	4,530,743	3,153,096	1,377,647	44%
Costo por ejecución de obra de terceros		(23,289)	(4,348)	436%	(129,395)	(13,410)	(115,984)	865%
Costo por venta de inventario inmobiliario		0	0	0%	(75,096)	(6,600)	(68,496)	1038%
Costo por venta		0	0	0%	(54,924)	(54,924)	(54,924)	100%
Total Costos		(23,289)	(4,348)	436%	(259,415)	(20,010)	(239,405)	1196%
Gastos por administración de inmuebles de terceros		(88,315)	(81,023)	9%	(248,310)	(221,770)	(26,539)	12%
Gastos por operación de inmuebles propios		(251,399)	(193,636)	30%	(696,389)	(598,057)	(98,332)	16%
Gastos por servicios de administración		(141,811)	(92,870)	53%	(338,001)	(292,257)	(45,745)	16%
Gastos por derechos y contribuciones		0	(25)	-100%	0	(1,453)	1,453	-100%
Amortización y Depreciación		(21,928)	(34,860)	-37%	(72,241)	(94,050)	21,809	-23%
Total de gastos		(503,453)	(402,414)	25%	(1,354,941)	(1,207,587)	(147,354)	12%
Total de costos y gastos		(526,742)	(406,762)	29%	(1,614,356)	(1,227,597)	(386,759)	32%
Utilidad en operación antes de valuación		451,300	603,499	-25%	2,916,387	1,925,499	990,888	51%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión		573,168	82,382	-796%	4,625,609	51,561	4,574,048	-9071%
Efectos de la transacción		(4,281,738)	(14,916)	28606%	(4,340,197)	(7,439)	(4,332,757)	58236%
Otros gastos		(74,417)	0	100%	(74,417)	(74,417)	(74,417)	100%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		16,049	4,539	254%	25,801	23,169	2,632	11%
Utilidad de operación		(3,315,638)	675,504	-591%	3,153,183	1,992,790	1,160,394	58%
Ingresos financieros	11	41,657	41,954	-1%	267,468	169,294	98,173	58%
Gastos financieros	11	(38,499)	(169,444)	-77%	(463,434)	(751,747)	288,313	-38%
Efecto cambiario neto	11	314,204	(90,839)	-446%	319,494	149,995	169,499	113%
Costos financieros - Neto	11	317,362	(218,329)	-245%	123,528	(432,458)	555,986	-129%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		(2,998,276)	457,175	-756%	3,276,711	1,560,332	1,716,380	110%
Impuestos a la utilidad diferida		801,241	(79,981)	-1102%	(1,708,752)	(499,307)	(1,209,446)	242%
Utilidad neta consolidada		(2,197,035)	377,194	-682%	1,567,959	1,061,025	506,934	48%
Participación controladora		(1,441,363)	197,394	-798%	1,060,530	564,800	495,730	88%
Participación no controladora		(755,672)	179,800	-229%	507,429	496,225	11,204	2%
		(2,197,035)	377,194	-682%	1,567,959	1,061,025	506,934	48%

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

Estados de Variaciones en el Capital Contable Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2016		636,605	(109,707)	9,595,667	8,667,029 ⁽¹⁾	18,789,594	7,194,197	25,983,791
Transacciones con accionistas:								
Adquisición de participación no controladora	1.2i.	_____	_____	_____	(7,754)	(7,754)	(350,000)	(357,754)
Recompra de acciones		_____	32,023	_____	_____	32,023	_____	32,023
Total de transacciones con accionistas		_____	32,023	_____	(7,754)	24,269	(350,000)	(325,731)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año		_____	_____	_____	576,872	576,872	654,804	1,231,676
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		_____	(133,590)	_____	_____	(133,590)	_____	(133,590)
Combinación de negocios		_____	_____	_____	_____	_____	(5,139,491)	(5,139,491)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año		_____	_____	_____	1,060,530	1,060,530	507,429	1,567,959
Saldo al 30 de septiembre de 2018		<u>\$ 636,605</u>	<u>(\$ 211,274)</u>	<u>\$ 9,595,667</u>	<u>\$ 10,296,677</u>	<u>\$ 20,317,675</u>	<u>\$ 2,866,939</u>	<u>\$ 23,184,614</u>

⁽¹⁾ 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 Flujos de Efectivo Consolidados

Miles de pesos mexicanos

	30 de septiembre de	
Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos	3,276,712	1,103,157
Variación neta de los ajustes al valor razonable	(4,625,608)	30,821
Depreciación del ejercicio	72,241	59,190
Pasivo laboral	-	-
Participación en asociadas	(25,801)	(18,630)
Instrumento financiero derivado	2,640	1,262
Baja de activo fijo	2,151	-
Ganancia en venta de activo fijo	(5,002)	(6,600)
Bajas PPE	-	333
Amortización de ingresos por bonos	4,490	(55,596)
Fluctuación cambiaria	(319,494)	(240,834)
Intereses	(212,752)	(127,340)
Intereses a cargo (neto de interés capitalizado)	378,670	361,289
	(1,451,753)	1,107,051
Disminución (aumento) en:		
Efectivo restringido	211,271	(124,992)
Cuentas por cobrar	(883,223)	62,242
Impuestos acreditables	(242,000)	(122,526)
Anticipo por compra de terrenos	255,174	-
Inventarios inmobiliarios	(2,687,206)	(66,062)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	78,106	(80,240)
Depósitos en garantía y otros	(65,369)	(66,062)
Cuentas por pagar a proveedores	254,661	(941,028)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	858,921	79,832
Anticipos y depósitos para ventas futuras	-	(10,275)
Rentas recibidas anticipadamente y depósitos en garantía	368,618	222,599
Impuestos pagados	34,439	103,950
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(3,268,365)	230,551
Actividades de inversión		
Intereses cobrados	212,752	127,340
(Altas) bajas netas de propiedades de inversión	10,553,598	(3,414,360)
(Altas) bajas de PPE	(67,744)	437,981
Inversión en acciones de asociadas	22,863	104,438
Venta de terreno	-	6,600
Aportación de negocio conjunto	-	(69,250)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	10,721,469	(2,736,996)
Efectivo por aplicar (a obtener) en actividades de financiamiento	7,453,104	(2,506,445)
Actividades de financiamiento		
Préstamos obtenidos	1,407,070	1,832,034
Emisión de certificados bursátiles	(15,585)	58,780
Pago de préstamos	(2,540,950)	(624,848)
Intereses pagados	(225,233)	(533,959)
Recompra de acciones	(133,590)	70,255
Combinación de negocios	(8,277,702)	-
Partes relacionada	(365,902)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(10,151,892)	732,007
Disminución neta de efectivo	(2,698,788)	(1,774,439)
Efectivo al principio del año	3,646,540	5,421,406
Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio	33,669	(136,348)
Efectivo al final del año	981,421	3,510,620

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

Miles de pesos mexicanos

Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:

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

El domicilio social de GICSA y principal lugar de negocios es:

Paseo de Tamarindos 90, torre 1, piso 23
Colonia Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos
05120 Ciudad de México

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

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

Eventos relevantes

1.1. Al 30 de septiembre de 2018 la Compañía ha realizado eventos los siguientes eventos relevantes.

- El 15 de marzo anunciamos en un evento relevante sobre la concertación de acuerdos con un grupo de inversionistas a nivel proyecto, respecto de 14 desarrollos inmobiliarios mediante los que:
 - a. Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
 - b. Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán reestructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
 - c. El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
 - d. Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, así como aprobación legal de los acreedores (instituciones financieras que hayan otorgado los créditos para cada caso).

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

En el mes de junio Grupo GICSA concretó la transacción con sus partes relacionadas de ciertos desarrollos inmobiliarios, incluyendo en algunos casos, activos/pasivos relacionados con la operación de la propiedad de inversión.

Con efectos a partir del 1 de julio de 2018, todos los ingresos y egresos relacionados con estos desarrollos inmobiliarios, quedarán a favor o a cargo exclusivo de la o las Afiliadas que resulten titulares de los desarrollos inmobiliarios de que se trate.

1.2. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía realizó las siguientes operaciones:

Durante el mes de julio del año 2017, Manuecar S. A. de C. V. “Manuecar” y la Compañía a través de su subsidiaria Kantoor Macrocontroladora, S. A. P. I. de C. V. “Kantoor”, acordaron extinguir el fideicomiso del proyecto de lomas verdes. Como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Manuecar, por un monto de \$350,000 y \$7,752 (gastos capitalizables que realizó GICSA para el proyecto) y la parte que Kantoor había aportado a este fideicomiso, se traspasó al fideicomiso 2198 (Paseo Coapa) en donde ambas partes son socios, por lo tanto no hubo cancelación de la inversión.

El 19 de octubre de 2017, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) variable a 28 más 2.85% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados Al 30 de septiembre 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 se revelan en la Nota 4.

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

2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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.

- 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.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014 - 2016.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2017, que hubieran tenido un impacto material en el Grupo.

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

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018; sin embargo, las siguientes normas nuevas o modificaciones no han sido aplicadas por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados. GICSA no planea adoptar estas normas anticipadamente.

La Compañía está en proceso de adopción de los siguientes pronunciamientos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidos y que estarán en vigencia en los ejercicios 2018 y 2019:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes
- NIIF 16 Arrendamientos

En este sentido, hemos evaluado los posibles impactos en los estados financieros asociados a los nuevos requisitos establecidos en las nuevas normas y, del mismo modo, su potencial impacto en la operación del negocio, procesos internos de generación de información, registros contables, sistemas y controles.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

En lo que se refiere a la nueva NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, se evaluaron las tres fases que establece la norma:

1. **Clasificación y Medición:** la nueva norma introduce un nuevo modelo para la clasificación de todos los tipos de activos financieros; con este modelo los activos financieros son clasificados en su totalidad a valor razonable con cargo en resultados, en lugar de ser sujetos a requerimientos complejos cuando no cumple con los criterios para ser reconocidos al costo amortizado.

En el caso de los activos financieros, GICSA evaluó los siguientes criterios para determinar la forma en la que deberán ser clasificados y por ende las bases de su medición subsecuente a la clasificación:

a) **Definición de Modelo de Negocio**

El Modelo de Negocio se refiere a cómo la Compañía administra las actividades relacionadas con el activo financiero para generar flujos de efectivo que fluyan directamente hacia la Compañía ya sea a través de la sola recolección de los flujos de efectivo contractuales, la venta del activo financiero o a través de ambas actividades.

La definición del Modelo de Negocio se realiza a un nivel que refleja cómo un activo financiero es manejado para cumplir con un objetivo particular y no depende de las intenciones de la Administración sobre el activo financiero, sino sobre el uso real que se tiene sobre el mismo.

Los activos financieros mantenidos por GICSA incluyen:

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

Estos activos continuarán siendo medidos a costo amortizado, ya que cumplen con los criterios para la clasificación a costo amortizado bajo NIIF 9.

De acuerdo a nuestro Modelo de Negocio no esperamos que cambie nuestra clasificación actual y, por lo tanto, la medición de los activos financieros correspondientes.

b) **Características de los Flujos de Efectivo contractuales**

La NIIF 9 requiere que los flujos de efectivo contractuales representen Solamente Pagos de Principal e Intereses (SPPI), aquellos cuyas características son consistentes con las de un acuerdo básico de préstamo en el que la consideración del valor del dinero en el tiempo y las consideraciones relacionadas con el riesgo de crédito son los elementos más importantes de la evaluación; sin embargo, si los términos contractuales del activo financiero contemplan exposiciones a riesgo o volatilidades en los flujos de efectivo contractuales que no están relacionadas con las de un acuerdo básico de préstamo, los flujos de efectivo ligados a tal activo financiero no representan SPPI.

El apalancamiento puede ser una característica contractual de los flujos de efectivo en algunos activos financieros el cual incrementa la variabilidad de los flujos de efectivo, resultando en características diferentes a la de intereses.

Consideramos que los flujos de efectivo contractuales asociados a nuestros activos financieros representan principalmente la recuperación de sólo principal, en algunos casos y, en otros, de solo

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

principal e intereses, de conformidad con lo establecido en la nueva norma; por lo tanto, no identificamos posibles efectos asociados a este criterio.

Grupo GICSA no espera que la nueva norma tenga un impacto en la clasificación y medición de estos activos financieros.

Respecto a la clasificación de pasivos financieros la NIIF 9 continúa con la totalidad de los requerimientos de la actual NIC 39, el único cambio contemplado en relación con los pasivos financieros está relacionado con el reconocimiento de los cambios en el propio riesgo de crédito que se requiere sea presentado como parte de los Otros Resultados Integrales.

La Compañía ha revisado sus pasivos financieros y no habrá impacto, ya que los nuevos requisitos solo afectan a los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados y el Grupo no tiene ningún pasivo de este tipo.

2. Deterioro: el nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39.

GICSA ha adoptado el “modelo simplificado” de pérdidas crediticias esperadas, que permite el uso de la estimación de pérdidas crediticias esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo permitido por la NIIF 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas (incobrabilidad histórica) y los días vencidos.

De acuerdo a las evaluaciones realizadas a la fecha, se espera un pequeño aumento en la estimación de pérdidas para clientes en aproximadamente un 12%.

3. Contabilidad de Cobertura: La NIIF 9 proporciona una opción de política contable que establece que las Compañías pueden continuar aplicando los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIC 39, en espera de que finalice el proyecto de macro coberturas de riesgo, o pueden aplicar la NIIF 9.

Esta elección de política contable se aplicará a toda la contabilidad de coberturas y no se puede realizar sobre una base de cobertura por cobertura. En este sentido, hemos elegido continuar aplicando la NIC 39. Esta elección de política contable se aplica únicamente a la aplicación de la contabilidad de coberturas y no tiene impacto en la implementación de las otras dos fases de la NIIF 9, a saber, “clasificación y medición” y “deterioro. Actualmente se contabilizan como instrumentos financieros derivados a valor razonable a través de resultados.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes

La NIIF 15, “Ingresos de Contratos con Clientes”, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo las guías específicas de industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación de los contratos con clientes; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la Compañía satisfaga la obligación de desempeño. Además, la Compañía necesita revelar información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, el importe, el momento del reconocimiento, la incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes.

La nueva norma de ingresos se aplicará a todos los contratos con clientes, excepto a los contratos de arrendamiento, por lo tanto quedan excluidos de la aplicación los ingresos por arrendamientos y premios.

GICSA ha analizado los demás tipos de contratos con clientes, que representan las transacciones significativas que dan lugar a los ingresos consolidados para identificar y evaluar el tratamiento contable aplicable bajo la nueva norma con respecto a sus políticas contables actuales, identificando aspectos relevantes como obligaciones de desempeño, variabilidades en las contraprestaciones (descuentos) dentro de los mismos, entre otros aspectos, con el fin de determinar posibles diferencias en el reconocimiento contable de los ingresos en relación con las NIIF actuales.

De acuerdo al análisis efectuado no se esperan modificaciones significativas en la forma de contabilizar los ingresos.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 “Arrendamientos” fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 “Arrendamientos”, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de situación financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo incluirá intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la NIC 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del ejercicio.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

La administración tiene la intención de utilizar el método retrospectivo para la transición y adopción de la NIIF 16. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía está en proceso de identificar la totalidad de contratos de arrendamientos (bajo la figura de arrendatario) y de servicios, que pudiesen incluir el uso de un activo identificable, con que actualmente cuentan y definir su inventario total de contratos. Una vez definidos los contratos se procederá a obtener la tasa implícita o, en el caso que esta no pueda obtenerse, la tasa incremental asociada a cada uno de los contratos identificados, tomando en consideración la vigencia original y cualquier opción de renovación, dependiendo de la probabilidad de ejecutar o no dicha opción, y así determinar el impacto potencial cuantitativo a reconocer, en la fecha de adopción, por el pasivo por arrendamiento y por el correspondiente activo por derecho de uso.

No hay otras NIIF o interpretaciones emitidas por el CINIIF que no sean efectivas aún, de las cuales se espere tener un impacto material en el Grupo.

2.2. Consolidación

2.2.1. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene el control, es decir, cuando se tiene el poder sobre la participada, está expuesta o tiene el derecho a la variabilidad de los rendimientos y tiene la capacidad para afectar los rendimientos a través de su poder. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

- 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>Subsidiaria</u>	<u>al 30 de septiembre y diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	-	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Lerma, S. A. de C. V.	-	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

<u>Subsidiaria</u>	<u>30 de septiembre y diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Cabi Isla Vallarta, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Vallarta, Jalisco.
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A.P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.

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

El 6 de julio de 2017 se celebró el "Convenio de Reversión de Propiedad y Extinción total del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión F/2197 "Proyecto Lomas verdes", disminuyendo la participación no controladora por un monto de \$357,752. Esta transacción se hizo efectiva el 31 de agosto de 2017.

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

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

2.2.3. Asociadas

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

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

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 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.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

b. Efectivo restringido

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

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

2.5. 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.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

2.8. Activos financieros

2.8.1. Clasificación

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

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

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

Activos valuados a costo amortizado

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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

2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

	<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.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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 30 de septiembre 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) 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 30 de septiembre de 2018, se capitalizaron intereses por \$864,967 (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.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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 2017 y de 2016 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

2.16. Anticipos de clientes

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

2.17. Rentas recibidas en garantía y premios

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

2.18. Proveedores

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

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

2.19. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

ii. Reserva por recompra de acciones

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

iii. Prima en suscripción de acciones

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

iv. Capital social suscrito no exhibido

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

v. Capital social suscrito exhibido

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

2.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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

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 rendi-

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

miento 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:

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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

3.1. Riesgos de mercado

3.1.1. Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge de sus préstamos a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo y en su mayoría, los créditos están contratados con tasas variables, lo cual ha sido una estrategia del Grupo, ya que de acuerdo con 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 84% variable y 16% 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.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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

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

3.3. Riesgo de liquidez

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

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

3.4. Administración de capital

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

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para 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 2017 y 2016 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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

<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>2018</u>	<u>2017</u>		
Swaps de tasa de interés)	Pasivos \$ 118,503	Pasivos \$100,659	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes

No hubo transferencias entre los Niveles 2 durante el ejercicio.

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

Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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 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.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 257,779	\$ 63,968
Inversiones a corto plazo	<u>723,642</u>	<u>3,582,572</u>
	<u>\$ 981,421</u>	<u>\$ 3,646,540</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$1,534,551	\$490,832
Documentos por cobrar	184,641	339,410
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	96,524	102,251
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	<u>93</u>	<u>93</u>
	1,815,809	932,586
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(35,778)</u>	<u>(40,780)</u>
	<u>\$1,780,031</u>	<u>\$ 891,806</u>

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 40,780	\$ 35,914
Incrementos	<u>(5,002)</u>	<u>4,866</u>
Saldo final	<u>\$ 35,778</u>	<u>\$ 40,780</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>2018</u>	<u>2017</u>
A tres meses	\$ 47,472	\$ 38,667
De tres a seis meses	<u>1,547,918</u>	<u>513,729</u>
Total	<u>\$1,595,390</u>	<u>\$ 552,396</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es similar a su valor en libros.

Nota 7 - Propiedades de inversión:

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

	2018	2017
Terreno	\$ 4,070,000	\$ 9,885,101
Edificio	7,274,174	12,779,544
Construcción en proceso	5,238,695	4,697,559
Gastos preoperativos	<u>1,354,952</u>	<u>1,438,087</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 17,937,821</u>	<u>\$ 28,800,291</u>
B-15 Arcos bosques	370,191	370,191
Efecto de valuación de propiedades	<u>25,671,499</u>	<u>20,737,019</u>
Total propiedades de inversión	<u>\$ 43,979,511</u>	<u>\$ 49,907,501</u>

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

Nota 8 - Préstamos bancarios:

	<u>2018</u>	<u>2017</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 2.75% y 3.00%, respectivamente (del 4.4142% y 4.66%) al 31 de julio de 2018, con vencimiento en 2022, antes Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por Dls.155,824 que devenga intereses a tasa variable del 3.9375% al 4.4375% basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50%, con vencimiento en 2018. Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de Dls.102,085, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (4.1875% a 4.6875%) al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2018.	3,752,303	4,037,366
- 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 9.8300%) al 30 de septiembre de 2018, con vencimiento en 2021.	1,395,266	1,456,618
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$822,682 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00% (10.8300%) al 30 septiembre de 2018, con vencimiento en 2024.	923,270	825,273
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75% respectivamente (del 10.3294% y 10.5794%) al 30 de septiembre de 2018, con vencimiento en 2022.	1,066,307	1,113,224
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$510 MXN y \$200 MXN obtenidos en 2017 y 2016 respectivamente, con un pasivo por \$704,729 (integrados por \$506,561 y \$198,169 correspondientes a al crédito de 2017 y 2016 respectivamente), que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40% (del 11.24% y 11.24%) al 30 de septiembre de 2018, con vencimiento en 2023 y 2024.	765,133	704,729
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.52,000 cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 4.17%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2021.	910,153	975,148
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.50,000, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 4.22%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2021.	895,163	952,458
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México, S. A. por \$1,200,000 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.9825%) al 30 de septiembre de 2018, con vencimiento en 2021.	-	1,157,526
- Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer, S. A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$ 790,566, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 4.20% (del 12.0316%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2026.	825,126	660,574
- Crédito hipotecario contratado el 15 de diciembre de 2015, por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$700,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días a 2.00% (del 9.8331%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2021.	-	677,644
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.8331%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2021.	1,299,769	1,309,693
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$500,000, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.8050%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2022.	-	499,729
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$ 650,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.20% (11.0315%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2027.	1,012,993	639,937
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$114,653 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.33%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2024.	288,156	112,055
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$75,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.34%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2023.	156,613	72,703

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

- Crédito Hipotecario por pagar a Ficein unión de crédito, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$250,000 que devengan intereses a Tasa Lider. Al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2019.	252,168	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$75,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.34%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2023.	155,321	71,305
- 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 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2019.	150,925	-
- 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 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2019.	<u>150,925</u>	-
	13,999,591	15,265,982
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(382,266)</u>	<u>(315,919)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$13,617,325</u>	<u>\$14,950,063</u>

Nota 9 - Certificados bursátiles de largo plazo:

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

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

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Monto emitido</u>
20 de octubre de 2017 ⁽¹⁾	\$ 1,000,000
24 de octubre de 2016 ⁽²⁾	2,999,999
10 de diciembre de 2015 ⁽³⁾	2,500,000
10 de diciembre de 2015 ⁽⁴⁾	<u>500,000</u>
	<u>\$ 6,999,999</u>

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

(2) El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 547,153,500 UDIS.

(3) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal de \$2,500,000 variable a una TIIE + 2.75 con un plazo de vencimiento de 3.5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

- (4) El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal \$500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo.

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 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.

El valor razonable de los Cebures Al 31 de diciembre 2018 y 2017 es de \$7,097,609 y \$6,289,529, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El valor a costo amortizado de los Cebures Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de \$6,885,722 y \$5,885,177, respectivamente.

Los intereses pagados de los Cebures al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, ascendieron a \$405,272 y a \$580,200, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión.

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidadas, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Los intereses devengados al 30 de septiembre 2018 y 2017 ascienden a \$479,322 y \$378,473 respectivamente.

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

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>2018</u>	<u>2017</u>
Afiliadas:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V.	\$ 259,952	\$ 26,874
Controladora de desarrollos Tultitlan. S.A. de C.V.	191,110	430,490
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	174,033	193,743
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	113,768	139,493
Residencial Coral Diamante Acapulco	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales	62,711	-
La Octava Vicenta	15,509	15,509
Cabi Oficinas Corporativas	-	20,335
León Kamhagi Cababie	6,264	-
Constructora Atelca	4,301	-
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	6,732	3,537
Otras partes relacionadas	<u>23,048</u>	<u>25,257</u>
	<u>\$ 942,122</u>	<u>\$ 939,932</u>
<u>Por pagar:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afiliadas:		
Cabi Lerma, S. A. de C. V.	\$ 442,208	\$ -
Forúm Tlaquepaque, S. A. P. I de C. V.	437,381	-
México Capital Reforma	13,155	-
Constructora Atelca, S. A. de C. V.	-	7,418
Cabi Cozumel S.A de C.V.	12,040	-
Otras partes relacionadas	84,017	369,623
Jaime Dayan Y Tawil	-	38,418
Otros	<u>67</u>	<u>94</u>
	<u>\$ 988,868</u>	<u>\$ 415,553</u>

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

31 de diciembre 2017

Nota 11 – Ingresos (costos) financieros:

	Septiembre 2018	Septiembre 2017
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	\$ (340,630)	\$ (459,863)
Comisiones y gastos por financiamiento	(38,040)	(34,185)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(84,763)	(257,699)
Pérdida en cambios	(937,353)	(1,383,855)
Total gastos financieros	\$(1,400,787)	\$(2,135,602)
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	212,752	155,018
Efecto de valuación de instrumentos	54,716	14,276
Utilidad en cambios	1,256,847	1,533,850
Total ingresos financieros	\$ 1,524,315	\$ 1,703,144
Ingresos (costos) financieros netos	123,528	(432,554)

Al 30 de septiembre del 2018 se capitalizaron intereses por \$864,967

Nota 12 – Estados financieros proforma:

El estado de situación financiera consolidado condensado proforma de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales consolidados condensados proforma por los periodos de nueve meses, tienen como objetivo 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 de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias
Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma
31 de diciembre 2017

Activo:

Efectivo y equivalentes de efectivo	3,646,540	(1,880,987)	1,765,553
Efectivo restringido	577,300	(7,828)	569,472
Cuentas y documentos por cobrar - neto	891,806	(597,389)	294,417
Impuestos acreditables	1,065,298	(5,680)	1,059,618
Anticipo para desarrollo de proyectos	700,346	-	700,346
Partes relacionadas	939,932	(655,040)	284,892
Suma el activo circulante	7,821,222	(3,146,924)	4,674,298

Pagos anticipados y depositos en garantia	191,890	(14,178)	177,712
Propiedades de inversión	49,907,501	(8,854,327)	41,053,174
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	208,306	(5,007)	203,299
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	719,689	94,045	813,734
Provision de Impuesto a la utilidad diferidos	192,373	-	192,373
Suma el activo no circulante	51,219,759	(8,779,467)	42,440,292

TOTAL ACTIVO	59,040,981	(11,926,391)	47,114,590
---------------------	-------------------	---------------------	-------------------

Pasivo y capital contable:

Proveedores	608,405	(1,580)	606,825
Porcion circulante de certificados bursatiles y prestamos bancarios LP	315,919	- 36,465	279,454
Porcion circulantes de rentas recibidas en garantia y premios	26,945	-	26,945
Partes Relacionadas	415,553	(204,146)	211,407
Impuesto por pagar	182,749	(29,367)	153,382
Ingresos diferidos		-	-
Total pasivo circulante	1,549,571	(271,558)	1,278,013

Prestamos bancarios a largo plazo	14,950,063	(2,311,484)	12,638,579
Certificado Bursatil	6,885,722	-	6,885,722
Instrumentos financieros	100,659	-	100,659
Provisión de beneficios a los empleados	43,021	-	43,021
Anticipo de clientes	71,932	-	71,932
Rentas recibidas en garantía y premios	1,115,776	(66,974)	1,048,802
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564,495	-	564,495
Provision de Impuesto a la utilidad diferidos	6,870,006	(466,520)	6,403,486
Ingresos diferidos largo plazo		-	-
Total pasivo no circulante	30,601,674	(2,844,978)	27,756,696

TOTAL PASIVO	32,151,245	(3,116,536)	29,034,709
---------------------	-------------------	--------------------	-------------------

Capital

Capital social	636,605	-	636,605
Recompra de acciones	(77,684)	-	(77,684)
Adquisición de minoritario	-	-	-
Prima en suscripcion de acciones	9,595,667	-	9,595,667
Utilidades acumulados	9,236,147	(5,207,841)	4,028,306
Capital contable de la participación controladora	19,390,735	(5,207,841)	14,182,894
Participación no controladora	7,499,001	(3,602,014)	3,896,987
TOTAL CAPITAL CONTABLE	26,889,736	(8,809,855)	18,079,881

TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	59,040,981	(11,926,391)	47,114,590
--	-------------------	---------------------	-------------------

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

Estado de Resultado Integral Consolidado Proforma

30 de Septiembre 2017

Total de ingresos	<u>3,153,096</u>	<u>(449,030)</u>	<u>2,704,066</u>
Total de costos y gastos	<u>(1,227,597)</u>	<u>97,965</u>	<u>(1,129,632)</u>
Utilidad en operación antes de valuación	<u>1,925,499</u>	<u>(351,065)</u>	<u>1,574,434</u>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	51,561	(275,370)	(223,809)
Otros gastos	(7,439)	2,547	(4,892)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	<u>23,169</u>	<u>22,946</u>	<u>46,115</u>
Utilidad de operación	<u>1,992,790</u>	<u>(600,942)</u>	<u>1,391,848</u>
Ingresos financieros	169,294	(69,868)	99,426
Gastos financieros	(751,747)	158,326	(593,421)
Efecto cambiario neto	<u>149,995</u>	<u>(29,308)</u>	<u>120,687</u>
Costos financieros - Neto	<u>(432,458)</u>	<u>59,150</u>	<u>- 373,308</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>1,560,332</u>	<u>(541,792)</u>	<u>1,018,540</u>
Impuestos a la utilidad	<u>499,307</u>	<u>151,114</u>	<u>(348,193)</u>
Utilidad neta consolidada	<u>1,061,025</u>	<u>(390,678)</u>	<u>670,347</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	564,800	72,012	636,812
Participación no controladora	<u>496,225</u>	<u>(462,690)</u>	<u>33,535</u>
	<u>1,061,025</u>	<u>(390,678)</u>	<u>670,347</u>

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

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

30 de Septiembre 2018

Total de ingresos	<u>4,530,743</u>	<u>(311,888)</u>	<u>4,218,855</u>
Total de costos y gastos	<u>(1,614,356)</u>	<u>65,421</u>	<u>(1,548,935)</u>
Utilidad en operación antes de valuación	<u>2,916,387</u>	<u>(246,467)</u>	<u>2,669,920</u>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	4,625,609	(258,316)	4,367,293
Efecto de la transacción	(4,340,197)	-	(4,340,197)
Otros gastos	(74,417)	(17,208)	(91,625)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	25,801	10,161	35,962
Utilidad de operación	<u>3,153,183</u>	<u>(511,830)</u>	<u>2,641,353</u>
Ingresos financieros	267,468	(142,225)	125,243
Gastos financieros	(463,434)	150,560	(312,874)
Efecto cambiario neto	319,494	4,828	324,322
Costos financieros - Neto	<u>123,528</u>	<u>13,163</u>	<u>136,691</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>3,276,711</u>	<u>(498,667)</u>	<u>2,778,044</u>
Impuestos a la utilidad	-	180,188	(1,528,564)
Utilidad neta consolidada	<u>1,567,959</u>	<u>(318,479)</u>	<u>1,249,480</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,060,530	(344,917)	715,613
Participación no controladora	507,429	26,438	533,867
	<u>1,567,959</u>	<u>(318,479)</u>	<u>1,249,480</u>