

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

Estados Financieros Consolidados Dictaminados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Índice

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 6
Estados financieros consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016:	
Estados de situación financiera consolidados	7
Estados de resultados integrales consolidados.....	8
Estados de variaciones en el capital contable consolidados	9
Estados de flujos de efectivo consolidados	10
Notas sobre los estados financieros consolidados	11 a 68



Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Cuestión clave de auditoría

“Valor razonable de propiedades de inversión”

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

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor de las propiedades de inversión de \$49.9 billones (\$30 billones de estos se encuentran valuados a valor razonable) en relación con los activos totales de \$59 billones y por su impacto en el estado de resultados, el cual incrementó la utilidad en \$245 millones. Asimismo, por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y dada la complejidad de los supuestos utilizados sobre información no observable y los juicios de la Administración sobre los mismos.

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

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

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

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

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

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

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

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

Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones utilizadas.

Evaluamos las conciliaciones contables fiscales proyectadas preparadas por la Administración, así como los procesos utilizados para elaborarlas, en el cual comparamos los resultados actuales con los



Cuestión clave de auditoría

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del saldo del impuesto sobre la renta diferido activo en la cantidad de \$192 millones al 31 de diciembre de 2017 (\$401 millones en 2016 y \$881 millones en 2015) y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía; específicamente, al determinar ingresos y resultados fiscales futuros de la Compañía.

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

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Importes incluidos en los presupuestos de años anteriores, y consideramos si éstos habían sido optimistas. También evaluamos la consistencia de las variables más importantes utilizadas en dichos presupuestos.

Con base en pruebas selectivas, revisamos los contratos con clientes vigentes al 31 de diciembre de 2017 y nuevos contratos firmados en el transcurso del 2018.

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

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

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

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

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

- las tasas de crecimiento comparándolas con proyecciones económicas. En específico, evaluamos la razonabilidad de los incrementos en el



Cuestión clave de auditoría

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

precio de las rentas con la inflación de México y los crecimientos en los porcentajes de ocupación con las tendencias históricas de la Compañía y las proyecciones económicas y de la industria.

- el margen de utilidad bruta esperado y EBITDA proyectado comparándolos con los crecimientos históricos y con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración.
- los nuevos proyectos comparándolos contra contratos formalizados.

Información adicional

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

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones



se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers, S.C.



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

Ciudad de México, 11 de abril de 2018

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

Estados de Situación Financiera Consolidados

Miles de pesos mexicanos

Activo	Notas	31 de diciembre de		Saldos al
		2017	2016 ⁽¹⁾	1 de enero
				2016 ⁽¹⁾
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 3,646,540	\$ 5,421,406	\$ 5,965,465
Efectivo restringido	2.4.b	577,300	333,397	343,031
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	6a.	891,806	839,489	558,951
Impuestos acreditables		1,065,298	1,184,576	862,378
Anticipo para desarrollo de proyectos	2.7 y 23	700,346	1,561,578	94,004
Partes relacionadas	15	939,932	612,060	408,245
Suma el activo circulante		7,821,222	9,952,506	8,232,074
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Pagos anticipados y otros activos	2.5 y 2.6	191,890	146,687	39,314
Propiedades de inversión	7	49,907,501	43,014,766	37,777,309
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	208,306	219,039	193,125
Inversiones en asociada y negocio conjunto	9	719,689	834,338	785,415
Impuestos a la utilidad diferidos	20	192,373	401,006	881,170
Suma el activo no circulante		51,219,759	44,615,836	39,676,333
Total del activo		\$ 59,040,981	\$ 54,568,342	\$ 47,908,407
Pasivo y Capital Contable				
PASIVO CIRCULANTE:				
Proveedores	2.18	\$ 608,405	\$ 1,573,628	\$ 1,438,113
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	12	315,919	482,435	3,431,440
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	14	26,945	55,596	70,621
Partes relacionadas	15	415,553	654,756	408,223
Impuestos por pagar	20	182,749	383,788	343,067
Suma el pasivo circulante		1,549,571	3,150,203	5,691,464
PASIVO NO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a largo plazo	12	14,950,063	11,939,917	6,530,335
Certificados bursátiles	13	6,885,722	5,885,177	2,980,962
Instrumentos financieros	3.5	100,659	67,699	32,618
Provisión de beneficios a los empleados		43,021	37,461	-
Anticipos de clientes	2.16	71,932	83,310	76,390
Rentas recibidas en garantía y premios	14	1,115,776	390,867	423,854
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	20	564,495	564,495	564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	20	6,870,006	6,465,422	6,201,103
Suma el pasivo no circulante		30,601,674	25,434,348	16,809,757
Total del pasivo		32,151,245	28,584,551	22,501,221
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	16	636,605	636,605	636,605
Recompra de acciones	2.20ii.	(77,684)	(109,707)	-
Prima en suscripción de acciones	16 y 2.20iii.	9,595,667	9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		9,236,147	8,667,029	8,072,107
Capital contable de la participación controladora		19,390,735	18,789,594	18,304,379
Participación no controladora	10	7,499,001	7,194,197	7,102,807
Suma el capital contable		26,889,736	25,983,791	25,407,186
Total pasivo y capital contable		\$ 59,040,981	\$ 54,568,342	\$ 47,908,407

⁽¹⁾ Saldos modificados

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

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre de	
		2017	2016
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento y premios	2.21a.	\$ 2,801,920	\$ 2,617,138
Ingresos por mantenimiento y publicidad	2.21b.	458,230	410,122
Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación	2.21c.	455,211	485,452
Ingresos por servicios		<u>133,656</u>	<u>126,762</u>
		<u>3,849,017</u>	<u>3,639,474</u>
Ingresos por administración de inmuebles	2.21d.	323,642	302,243
Ingresos para ejecución de obra terceros	2.21e.	84,852	162,345
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	2.21f.	<u>6,569</u>	<u>112,416</u>
		<u>415,063</u>	<u>577,004</u>
Total ingresos		<u>4,264,080</u>	<u>4,216,478</u>
Costo de desarrollo inmobiliario	18	(97,732)	(179,119)
Costo por venta de inventario inmobiliario	18	<u>(6,600)</u>	<u>(76,891)</u>
Total costos		<u>(104,332)</u>	<u>(256,010)</u>
Gastos para administración de inmuebles	18	(323,381)	(279,577)
Gastos por operación de inmuebles	18	(870,880)	(760,887)
Gastos por servicios administrativos	18	(339,966)	(292,577)
Gastos por derechos y contribuciones	18	(1,640)	(11,009)
Amortización y depreciación	18	<u>(120,165)</u>	<u>(100,521)</u>
Total de gastos		<u>(1,656,032)</u>	<u>(1,444,571)</u>
Total de costos y gastos		<u>(1,760,364)</u>	<u>(1,700,581)</u>
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas		<u>2,503,716</u>	<u>2,515,897</u>
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	7	245,028	1,145,690
Otros gastos		(35,450)	(37,387)
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	<u>(66,872)</u>	<u>26,564</u>
Utilidad de operación		<u>2,646,422</u>	<u>3,650,764</u>
Ingresos financieros	19	2,087,587	2,008,177
Gastos financieros	19	<u>(2,682,947)</u>	<u>(3,774,062)</u>
Costos financieros – Neto		<u>(595,360)</u>	<u>(1,765,885)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,051,062	1,884,879
Impuestos a la utilidad	20	<u>(819,386)</u>	<u>(840,344)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>1,231,676</u>	<u>1,044,535</u>
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		576,872	613,145
Participación no controladora		<u>654,804</u>	<u>431,390</u>
		<u>\$ 1,231,676</u>	<u>\$ 1,044,535</u>
Utilidad por acción básica y diluida	22	<u>\$ 0.3763</u>	<u>\$ 0.3999</u>

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

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

Estados de Variaciones en el Capital Contable Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1 de enero de 2016		\$ 636,605	\$ -	\$ 9,595,667	\$ 8,072,107	\$ 18,304,379	\$ 7,102,807	\$ 25,407,186
Transacciones con accionistas:								
Adquisición de participación no controladora	1.2i.	-	-	-	(18,223)	(18,223)	(340,000)	(358,223)
Recompra de acciones	16	-	(109,707)	-	-	(109,707)	-	(109,707)
Total de transacciones con accionistas		-	(109,707)	-	(18,223)	(127,930)	(340,000)	(467,930)
Utilidad Integral:								
Utilidad neta del año		-	-	-	613,145	613,145	431,390	1,044,535
Saldo al 31 de diciembre de 2016		636,605	(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.	-	-	-	(7,752)	(7,752)	(350,000)	(357,752)
Recompra de acciones	16	-	32,021	-	-	32,021	-	32,021
Total de transacciones con accionistas		-	32,021	-	(7,752)	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		\$ 636,605	(\$ 77,686)	\$ 9,595,667	\$ 9,236,149	\$ 19,390,735	\$ 7,499,001	\$26,889,736

⁽²⁾ Incluye importe de reserva legal por \$137,021.

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

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

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Nota	2017	2016 ⁽¹⁾
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 2,051,062	\$ 1,884,879
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudosos	6b.	4,866	8,901
Valuación de certificados bursátiles		17,947	-
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	(245,028)	(1,145,690)
Depreciaciones	8	37,756	22,003
Costo neto del periodo por beneficios a empleados		5,560	4,843
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	9	66,872	(26,564)
Pérdida en la valuación de instrumentos financieros derivados		31,697	8,299
Ganancia en venta de terreno	7		(56,724)
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	8	2,151	333
Amortización de premios	14	(26,945)	(55,596)
Pérdida cambiaria	19	(130,599)	486,531
Intereses ganados	19	(197,185)	(210,477)
Intereses a cargo	19	919,241	878,332
Subtotal		<u>2,537,395</u>	<u>1,799,070</u>
Variaciones en el capital de trabajo aumento/(disminución) en:			
Cuentas y documentos por cobrar - Neto		(109,958)	(289,441)
Impuestos acreditables		119,115	(322,200)
Anticipos para desarrollo de proyectos		861,232	(1,467,574)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(327,872)	(203,815)
Depósitos en garantía y pagos anticipados		(45,203)	(107,369)
Proveedores		(914,932)	134,252
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(26,310)	40,576
Anticipos de clientes		(11,378)	6,920
Rentas recibidas en garantía y premios		723,203	7,584
Impuestos a la utilidad pagados		(407,206)	(55,139)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>2,398,086</u>	<u>(457,136)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Intereses cobrados	19	197,185	210,477
Reembolso de aportación de negocio conjunto		47,777	46,891
Aportación en negocio conjunto	9	-	(69,250)
Adiciones de propiedades de inversión	7 y 2.13	(7,005,459)	(4,164,489)
Venta de terreno	7 y 2.13	-	112,416
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	8	(29,174)	(31,221)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>(6,789,671)</u>	<u>(3,895,176)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos bancarios	12	4,299,614	4,877,968
Pagos de préstamos bancarios	12	(1,491,176)	(2,870,705)
Emisión de certificados bursátiles	13	982,600	2,904,216
Intereses pagados de préstamos bancarios	12	(775,846)	(775,205)
Recompra de acciones	16	32,023	(109,707)
Valuación de instrumentos financieros	19	3,903	67,699
Efectivo restringido		(243,903)	9,635
Adquisición de participación no controladora	1.2i. y 1.2.x	-	(358,223)
Pago de préstamos a partes relacionadas	12 y 15	(187,019)	-
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	12 y 15	-	239,454
Intereses pagados a partes relacionadas	12 y 15	(25,874)	(40,532)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>2,594,322</u>	<u>3,944,600</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,797,263)	(407,712)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		22,397	(136,347)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>5,421,406</u>	<u>5,965,465</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 3,646,540</u>	<u>\$ 5,421,406</u>

(1) Ver cifras modificadas en Nota 1.

Las transacciones que no requirieron flujos de efectivo se muestran en la Nota 2.25.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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.

Información financiera 2016

Durante la preparación de la información financiera de 2017, se identificaron los siguientes errores, que requirieron la corrección de las cifras previamente reportadas al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha a esta fecha:

Esta modificación no afecta los resultados del periodo, pasivos no circulantes, ni el capital contable, consolidados, previamente reportados.

Estado de situación financiera

De acuerdo a lo establecido por el IAS 40, "Propiedades de inversión", los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión deberán ser clasificados como propiedades de inversión (véase Nota 2.13). Con base a lo anterior, se determinaron las siguientes correcciones en la información previamente reportada como sigue: El saldo al 1 de enero de 2016 de Inmuebles, mobiliario y equipo presenta una disminución de \$723,876 modificando su valor previamente reportado de \$917,001 a \$193,125 en consecuencia, la línea de Propiedades de Inversión presenta un incremento por la misma cantidad modificando su valor de \$37,053,433 a \$37,777,309. El avance de obra generado del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 que se presenta en la conciliación de Inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 8) se reclasifica a la conciliación de Propiedades de inversión; por lo anterior, el saldo al 31 de diciembre del 2016 de Inmuebles, mobiliario y equipo presenta una disminución de \$2,456,203 modificando su valor previamente reportado de \$2,675,242 a \$219,039 y el saldo de Propiedades de inversión presenta un incremento por la misma cantidad modificando su valor de \$40,558,563 a \$43,014,766.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

De acuerdo a lo establecido por la NIC 1 - "Presentación de estados financieros", los anticipos recibidos de clientes deben contabilizarse como pasivos (véase Nota 2.16) y no se compensarán activos con pasivos, ni ingresos con gastos. Con base a lo anterior, se determinaron las siguientes correcciones en la información previamente reportada como sigue: El saldo al 31 de diciembre de 2016 de Cuentas por cobrar presenta un aumento de \$52,775 modificando su valor previamente reportado de \$786,714 a \$839,489 en consecuencia, la línea de proveedores presenta un incremento por la misma cantidad modificando su valor de \$1,520,853 a \$1,573,628.

Estado de flujos

En consecuencia, de los movimientos antes descritos, las adquisiciones de Inmuebles, mobiliario y equipo que se observan dentro de las actividades de inversión reflejan una disminución por \$1,749,356 de los saldos previamente reportados de \$1,780,577 a \$31,221; el efecto contrario se observa en el concepto de Adiciones de propiedades de inversión que se corrigieron de \$2,415,133 a \$4,164,489.

Por otro lado, los clientes presentan un incremento de \$52,775, de los saldos previamente reportados de \$236,666 a \$289,441 y los proveedores presentaron un incremento en la misma cantidad, presentando saldos de \$81,477 a \$134,252.

Adicionalmente dentro de las actividades de financiamiento, se presentaron por separado los préstamos por pagar a partes relacionadas por un monto de \$198,922, los cuales se encontraban netos en las cuentas por pagar a partes relacionadas pasando de \$239,498 a \$40,576. Dichos movimientos afectaron los flujos netos de efectivo de actividades de operación de \$258,214 a \$457,136 y de financiamiento de \$3,745,678 a \$3,944,600 previamente reportados.

Eventos relevantes

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

- i. Durante el mes de julio del año 2017, Manuecar S. A. de C. V. "Manuecar" y la Compañía a través de su subsidiaria Kantoor Macrocontroladora, S. A. P. I. de C. V. "Kantoor", acordaron extinguir el fideicomiso del proyecto de lomas verdes. Como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Manuecar, por un monto de \$350,000 y \$7,752 (gastos capitalizables que realizó GICSA para el proyecto) y la parte que Kantoor había aportado a este fideicomiso, se traspasó al fideicomiso 2198 (Paseo Coapa) en donde ambas partes son socios, por lo tanto no hubo cancelación de la inversión.
- ii. El 19 de octubre de 2017, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) variable a 28 más 2.85% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

- ii. Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante diciembre de 2016 se concretó la apertura de dos nuevos Centros Comerciales denominados Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta. Actualmente la Compañía se encuentra en proceso de desarrollo de diversos proyectos entre los que destacan: Explanada Puebla, Explanada Querétaro y Explanada Culiacán.
- iii. El 24 de octubre de 2016 GICSA colocó entre el público inversionista Cebures por un monto equivalente a \$3,000,000, los cuales fueron colocados con un vencimiento de 7 años, devengando una tasa de cupón fija de 6.95%, dicha emisión fue denominada en UDIs. A la fecha de esta transacción el tipo de cambio de la UDI respecto del peso era de \$5.48292.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

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

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, 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”.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- 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

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

En el caso de los activos financieros, GICSA evalúo 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 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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).

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,

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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
- 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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:

Subsidiaria	Tenencia accionaria directa e indirecta		Actividad
	31 de diciembre de		
	2017	2016	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	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	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Subsidiaria</u>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</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

Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante diciembre de 2016 se llevó a cabo la apertura de dos nuevos centros comerciales denominados Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta.

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

2.12. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición y construcción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren. Al 31 de diciembre de 2017 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 31 de diciembre de 2017 y 2016, se capitalizaron intereses por \$708,996 y \$250,662 respectivamente (véase en Nota 19).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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 31 de diciembre de 2017 y de 2016 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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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:

Baja por cancelación de proyecto	Nota 1.1	\$357,752
----------------------------------	----------	-----------

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

3.1. Riesgos de mercado

3.1.1. Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos	Dls. 41,180	Dls. 93,320
Pasivos	<u>307,528</u>	<u>391,058</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 266,348)</u>	<u>(Dls. 297,738)</u>

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$266,000 en 2017 y \$297,000 en 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 los tipos de cambio fueron \$19.7354 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$18.2882 por dólar.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

A continuación se resumen las principales operaciones efectuadas por el Grupo en moneda extranjera (miles de dólares):

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento	<u>Dls. 59,137</u>	<u>Dls. 66,824</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	Dls. 14,648	Dls. 15,759
Gastos de administración	<u>5,403</u>	<u>3,066</u>
	<u>Dls. 20,051</u>	<u>Dls. 18,825</u>

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

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

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir la compañía, actualmente esta se encuentra a razón de 84% variable y 16% fija.

Si las tasas de interés TIIIE en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$128,116 al 31 de diciembre de 2017 y \$75,860 al 31 de diciembre de 2016.

Si las tasas de interés en dólares London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$62,345 al 31 de diciembre de 2017 y \$80,176 al 31 de diciembre de 2016.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 82% por clientes corporativos en 2017 (82% en 2016). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 18% está integrado por clientes no corporativos (18% en 2016) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$559,732 y \$374,196, al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

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

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

3.3. Riesgo de liquidez

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

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

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

<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>De 2 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Préstamos bancarios	\$ 332,763	\$ 1,072,246	\$ 3,821,036	\$ 12,331,620	\$ 2,546,682
Proveedores	123,652	484,753			
Certificados bursátiles	23,870	496,073	759,124	4,056,451	3,761,597
Partes relacionadas		415,553			
Instrumentos financieros			68,021	32,638	
Otros pasivos				<u>43,021</u>	

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>De 2 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Préstamos bancarios	\$ 36,619	\$ 932,908	\$ 6,393,320	\$ 6,999,887	\$ 77,495
Proveedores	51,870	1,468,983	-	-	-
Certificados bursátiles	56,016	416,803	714,403	3,024,624	3,889,178
Partes relacionadas	-	654,756	-	-	-
Instrumentos financieros	-	-	64,531	3,165	-
Otros pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,461</u>	<u>-</u>

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.

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).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- Información (inputs) distinta a precios de cotización incluidos en el Nivel 1 que se puede confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios) (Nivel 2).

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

<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>2017</u>	<u>2016</u>		
Swaps de tasa de interés)	Pasivos \$100,659	Pasivos \$67,699	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes

No hubo transferencias entre los Niveles 2 durante el ejercicio.

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

Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

4.1. Valor razonable de propiedades de inversión

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

4.2. Consolidación

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

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

4.3. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 63,968	\$ 911,187
Inversiones a corto plazo	<u>3,582,572</u>	<u>4,510,219</u>
	<u>\$ 3,646,540</u>	<u>\$ 5,421,406</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 490,832	\$ 509,738
Documentos por cobrar	339,410	244,425
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	102,251	118,651
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	<u>93</u>	<u>2,589</u>
	932,586	875,403
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(40,780)</u>	<u>(35,914)</u>
	<u>\$ 891,806</u>	<u>\$ 839,489</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo inicial	\$ 35,914	\$ 27,013
Incrementos	<u>4,866</u>	<u>8,901</u>
Saldo final	<u>\$ 40,780</u>	<u>\$ 35,914</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
A tres meses	\$ 38,667	\$ 33,507
De tres a seis meses	<u>513,729</u>	<u>508,781</u>
Total	<u>\$ 552,396</u>	<u>\$ 542,288</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 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 2017 y de 2016, es como sigue:

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

	<u>Saldo al 1 de enero de 2016⁽¹⁾</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Baja por cancelación de proyecto</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2016⁽¹⁾</u>
Centros comerciales	\$ 14,514,449	\$ 405,998	-	\$ 1,100,198	\$ 691,966	\$ 16,712,611
Oficinas corporativas	3,769,397	796	-	938	337,288	4,108,419
Desarrollos mixtos	17,348,049	150,896	-	648,220	116,436	18,263,601
Terrenos	<u>2,145,414</u>	<u>1,840,413</u>	<u>(\$ 55,692)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,930,135</u>
Total	<u>\$ 37,777,309</u>	<u>\$ 2,398,103</u>	<u>(\$ 55,692)</u>	<u>\$ 1,749,356</u>	<u>\$ 1,145,690</u>	<u>\$ 43,014,766</u>

⁽¹⁾ Saldos modificados

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Durante 2016 existieron bajas principalmente de propiedades de inversión por venta de un porcentaje representado en metros cuadrados en los terrenos Cabi Paseo Querétaro, Cabi Outlet Puebla y La Isla Mérida por \$55,692.

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo constituye garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios en 2017 y 2016 descritos en la Nota 12. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

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

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

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

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

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

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

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo incluye valores en rangos de 21.2x a 16.3x para oficinas, 23.4x a 8.5x para centros comerciales y 36.5x a 12.1x para desarrollos mixtos, por 2017 de 20.9x a 6.7x para oficinas, 22.9x a 9.6x para centros comerciales y 26.4x a 13.2x para desarrollos mixtos por 2016.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.38x para centros comerciales, 13.70x para oficinas, y 15.3x para desarrollos mixtos por 2017 (14.4x para centros comerciales, 13.5x para oficinas, y 14.3x para desarrollos mixtos por 2016).

ii. NOI (Net Operating Income):

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

- Reflejan las condiciones de mercado.
- Representan la mejor estimación de la gerencia considerando las condiciones económicas en las que operaran el activo o las perspectivas del mercado inmobiliario en el largo plazo.
- Información disponible y sobre niveles de renta por m² en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 92.1 y 90.4% al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 1.90 % por 2017 (2.50% por 2016).
- Tasa de liquidez ajustada 18.0 % por 2017 (21.0% por 2016).

iv. Método de tasa de capitalización:

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

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

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

Las tasas de capitalización en el mercado para oficinas corporativas, se encuentran en un rango de 6.65 al 7.88%. Actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

Las tasas de capitalización en el mercado para centros comerciales se encuentran en un rango de 7.33 al 7.98%, actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado .3x en 2017 (.3x en 2016) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.68x para centros comerciales, 14.00x para oficinas y 15.60x para desarrollos mixtos en 2017 (14.43x para centros comerciales, 13.55x para oficinas y 14.43x para desarrollos mixtos en 2016) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2017 (5% en 2016), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$2,124,438 en 2017 (\$1,621,303 en 2016).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido .3x en 2017 (.3x en 2016) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.08x para centros comerciales, 13.40x para oficinas y 15.00x para desarrollos mixtos en 2017 (14.35x para centros comerciales, 13.47x para oficinas y 14.35x para desarrollos mixtos en 2016) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2017 (5% en 2016), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$2,062,142 en 2017 (\$1,612,151 en 2016).

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

Nota 8 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y final del ejercicio 2017 y de 2016, es como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Total
Al 31 de diciembre de 2017							
Saldo inicial en libros neto (1)	\$ 58,200	\$ 10,217	\$ 22,665	\$ 12,902	\$ 110,985	\$ 4,070	\$ 219,039
Adquisiciones	14,213	3,695	863	4,559	5,844	-	29,174
Bajas	-	(509)	(881)	(761)	-	-	(2,151)
Depreciación del periodo	(11,186)	(4,304)	(2,740)	(4,774)	(14,752)	-	(37,756)
Saldo final	<u>\$ 61,227</u>	<u>\$ 9,099</u>	<u>\$ 19,907</u>	<u>\$ 11,926</u>	<u>\$ 102,077</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 208,306</u>
Al 31 de diciembre de 2017							
Costo	\$ 181,594	\$ 87,204	\$ 40,804	\$ 29,900	\$ 142,053	\$ 4,070	\$ 485,625
Depreciación acumulada	(120,367)	(78,105)	(20,897)	(17,974)	(39,976)	-	(277,319)
Valor final en libros	<u>\$ 61,227</u>	<u>\$ 9,099</u>	<u>\$ 19,907</u>	<u>\$ 11,926</u>	<u>\$ 102,077</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 208,306</u>
Al 31 de diciembre de 2016							
Saldo inicial en libros neto (1)	\$ 58,234	\$ 5,371	\$ 21,933	\$ 4,196	\$ 99,321	\$ 4,070	\$ 193,125
Adquisiciones	10,388	8,102	3,330	11,642	14,788	-	48,250
Bajas	-	-	-	(333)	-	-	(333)
Depreciación del periodo	(10,422)	(3,256)	(2,598)	(2,603)	(3,124)	-	(22,003)
Saldo final (1)	<u>\$ 58,200</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 12,902</u>	<u>\$ 110,985</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 219,039</u>
Al 31 de diciembre de 2016							
Costo	\$ 167,741	\$ 84,018	\$ 40,822	\$ 26,102	\$ 136,209	\$ 4,070	\$ 458,962
Depreciación acumulada	(109,541)	(73,801)	(18,157)	(13,200)	(25,224)	-	(239,923)
Valor final en libros (1)	<u>\$ 58,200</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 12,902</u>	<u>\$ 110,985</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 219,039</u>

(1) Saldos modificados

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 9 - Inversiones en asociada y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y de 2016. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

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

(1) Grupo GICSA tiene influencia significativa, ya que tiene el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación en Paseo Palmas, además de tener representación en el consejo de administración.

(2) Fórum Coatzacoalcos esta constituido por Inmuebles Carso, S.A.B de C.V. a través de Promotora Inmobiliaria Borgru S. A. de C.V. al 50% y por Cabi Centros Comerciales S. A. de C. V. (Cabi Centros Comerciales) por el porcentaje restante; Cabi Centros Comerciales es propiedad de GICSA y Jumbo 20 S.A.P.I de C.V. (Jumbo) con un 50% de participación cada una, por lo tanto la participación en este negocio conjunto para GICSA como para Jumbo será del 25% respectivamente.

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes	\$ 141,933	\$ 135,628
Activos no corrientes	<u>609,268</u>	<u>600,472</u>
Total de activos	<u>\$ 751,201</u>	<u>\$ 736,100</u>
Pasivos corrientes	\$ 177,275	\$ 213,176
Pasivos no corrientes	<u>117,556</u>	<u>63,732</u>
Total de pasivos	<u>294,831</u>	<u>276,908</u>
Activos netos	<u>456,370</u>	<u>459,192</u>
Participación en el capital	<u>\$ 253,236</u>	<u>\$ 253,518</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos	\$ 3,520	\$ 5,649
Pérdida integral del año	<u>(2,821)</u>	<u>(3,854)</u>
Participación en los resultados de asociada	<u>(\$ 282)</u>	<u>(\$ 385)</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 17,391	\$ 17,744
Otros activos corrientes	6,830	1,650
Activos no corrientes	<u>1,367,905</u>	<u>1,792,887</u>
Total de activos	<u>1,392,126</u>	<u>1,812,281</u>
Otros pasivos corrientes	8,298	15,176
Préstamos bancarios	-	127,877
Otros pasivos no corrientes	<u>262,833</u>	<u>388,164</u>
Total de pasivos	<u>271,131</u>	<u>531,217</u>
Activos netos	<u>1,120,995</u>	<u>1,281,064</u>
Participación en el capital	<u>\$ 466,453</u>	<u>\$ 580,820</u>
Ingresos por arrendamiento	\$ 138,404	\$ 138,330
Gastos operativos	(44,034)	(46,980)
Ajuste del valor razonable	(489,370)	60,277
Impuestos a la utilidad	<u>128,640</u>	<u>(43,832)</u>
(Pérdida) utilidad integral del año	<u>(266,360)</u>	<u>107,795</u>
Participación en los resultados del negocio conjunto	<u>(\$ 66,590)</u>	<u>\$ 26,949</u>

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 253,903	\$ 531,512	\$ 785,415
Baja de inversión		69,250	69,250
Reembolsos de patrimonio	-	(46,891)	(46,891)
Método de participación	<u>(385)</u>	<u>26,949</u>	<u>26,564</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 253,518</u>	<u>\$ 580,820</u>	<u>\$ 834,338</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Paseo Palmas	Fórum Coatzacoalcos	Total
Incremento en la inversión	\$ -	\$ -	\$ -
Reembolsos de patrimonio	-	(47,777)	(47,777)
Método de participación	<u>(282)</u>	<u>(66,590)</u>	<u>(66,872)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 253,236</u>	<u>\$ 466,453</u>	<u>\$ 719,689</u>

Nota 10 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 2,028,942	\$ 1,672,299
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,585,533	1,829,246
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	1,046,362	1,020,737
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Forum Culiacán)	1,075,025	886,813
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	748,981	923,655
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma Capital)	193,719	128,032
Otras ⁽¹⁾	<u>820,439</u>	<u>733,415</u>
Total	<u>\$ 7,499,001</u>	<u>\$ 7,194,197</u>

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017 y de 2016

A continuación se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo. Véase Nota 2-2 para las transacciones con la participación no controladora.

31 de diciembre de 2017

<u>Estado de situación financiera</u>	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Inter	Fórum Ilaquepaque	Reforma 250	Lerma	Culliacán	Total
Activos circulantes:							
Activos	\$ 1,900,454	\$ 967,389	\$ 879,024	\$ 676,053	\$ 1,150,756	\$ 1,365,824	\$ 6,939,500
Pasivos	<u>250,409</u>	<u>555,235</u>	<u>193,993</u>	<u>102,917</u>	<u>82,315</u>	<u>119,887</u>	<u>1,304,766</u>
Suma de activos netos circulante	<u>1,650,045</u>	<u>412,154</u>	<u>685,031</u>	<u>573,136</u>	<u>1,068,441</u>	<u>1,245,937</u>	<u>5,634,734</u>
Activos no circulantes:							
Activos	6,878,120	6,113,027	2,727,887	1,999,906	2,701,808	2,858,037	23,278,785
Pasivos	<u>4,469,041</u>	<u>3,348,645</u>	<u>1,323,854</u>	<u>2,088,746</u>	<u>1,772,966</u>	<u>1,971,012</u>	<u>15,004,984</u>
Suma de activos netos no circulante	<u>\$ 2,409,079</u>	<u>\$ 2,764,382</u>	<u>\$ 1,404,033</u>	<u>\$ 88,840</u>	<u>\$ 928,842</u>	<u>\$ 887,025</u>	<u>\$ 8,273,801</u>
Porción no controladora	\$ 2,029,562	\$ 1,588,268	\$ 1,044,532	\$ 193,719	\$ 737,461	\$ 1,066,481	\$ 6,660,023
Porción controladora	<u>2,029,562</u>	<u>1,588,268</u>	<u>1,044,532</u>	<u>290,577</u>	<u>1,229,101</u>	<u>1,066,481</u>	<u>7,248,522</u>
Suma de activos netos	<u>\$ 4,059,124</u>	<u>\$ 3,176,536</u>	<u>\$ 2,089,064</u>	<u>\$ 484,296</u>	<u>\$ 1,966,562</u>	<u>\$ 2,132,962</u>	<u>\$ 13,908,545</u>
<u>Estado de resultados</u>							
Ingresos	\$ 687,341	\$ 410,336	\$ 240,794	\$ 294,640	\$ 238,899	\$ 229,860	\$ 2,101,870
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	944,724	(714,797)	342,162	245,875	147,788	598,424	1,564,177
Impuesto a la utilidad	<u>276,378</u>	<u>(196,619)</u>	<u>101,455</u>	<u>47,120</u>	<u>131,156</u>	<u>229,090</u>	<u>588,579</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 668,346</u>	<u>\$ 518,178</u>	<u>\$ 240,707</u>	<u>\$ 198,755</u>	<u>\$ 16,632</u>	<u>\$ 369,334</u>	<u>\$ 975,598</u>
Porción no controladora *	\$ 334,173	(\$ 259,089)	\$ 120,353	\$ 79,502	\$ 6,237	\$ 184,667	\$ 465,845
Porción controladora	<u>334,173</u>	<u>(259,089)</u>	<u>120,353</u>	<u>119,253</u>	<u>10,395</u>	<u>184,667</u>	<u>509,754</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 668,346</u>	<u>\$ 518,178</u>	<u>\$ 240,706</u>	<u>\$ 198,755</u>	<u>\$ 16,632</u>	<u>\$ 369,334</u>	<u>\$ 975,599</u>

* Al 31 de diciembre de 2017 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$188,959.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	31 de diciembre de 2016						
Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Inter	Fórum Tlaquepaque	Reforma 250	Lerma	Culliacán	Total
Activos circulantes:							
Activos	\$ 1,399,164	\$ 628,407	\$ 685,054	\$ 575,442	\$ 707,040	\$ 1,518,000	\$ 5,513,107
Pasivos	<u>212,042</u>	<u>284,515</u>	<u>140,032</u>	<u>189,725</u>	<u>21,693</u>	<u>307,335</u>	<u>1,155,342</u>
Suma de activos netos circulante	<u>1,187,122</u>	<u>343,892</u>	<u>545,022</u>	<u>385,717</u>	<u>685,347</u>	<u>1,210,665</u>	<u>4,357,765</u>
Activos no circulantes:							
Activos	6,433,582	6,117,544	2,803,401	2,056,469	2,641,244	2,387,774	22,440,014
Pasivos	<u>4,276,109</u>	<u>2,802,944</u>	<u>1,306,949</u>	<u>2,122,105</u>	<u>863,510</u>	<u>1,824,813</u>	<u>13,196,430</u>
Suma de activos netos no circulante	<u>\$ 2,157,473</u>	<u>\$ 3,314,600</u>	<u>\$ 1,496,452</u>	<u>\$ 65,636</u>	<u>\$ 1,777,734</u>	<u>\$ 562,961</u>	<u>\$ 9,243,584</u>
Porción no controladora	\$ 1,672,298	\$ 1,829,246	\$ 1,020,737	\$ 128,032	\$ 923,655	\$ 886,813	\$ 6,460,781
Porción controladora	<u>1,672,298</u>	<u>1,829,246</u>	<u>1,020,737</u>	<u>192,049</u>	<u>1,539,426</u>	<u>886,813</u>	<u>7,140,569</u>
Suma de activos netos	<u>\$ 3,344,596</u>	<u>\$ 3,658,492</u>	<u>\$ 2,041,474</u>	<u>\$ 320,081</u>	<u>\$ 2,463,081</u>	<u>\$ 1,773,626</u>	<u>\$ 13,601,350</u>
Estado de resultados							
Ingresos	\$ 739,850	\$ 475,970	\$ 213,328	\$ 260,848	\$ 211,905	\$ 214,169	\$ 2,116,070
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	543,683	(301,508)	376,579	(253,582)	197,251	(54,992)	507,431
Impuesto a la utilidad	<u>(168,643)</u>	<u>20,741</u>	<u>(87,237)</u>	<u>80,410</u>	<u>(6,582)</u>	<u>72,607</u>	<u>(88,704)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 375,040</u>	<u>\$ 280,767</u>	<u>\$ 289,342</u>	<u>\$ 173,172</u>	<u>\$ 190,669</u>	<u>\$ 17,615</u>	<u>\$ 418,727</u>
Porción no controladora *	\$ 187,520	\$ 140,383	\$ 144,671	\$ 69,269	\$ 71,501	\$ 8,807	\$ 202,847
Porción controladora	<u>187,520</u>	<u>(140,384)</u>	<u>144,671</u>	<u>(103,903)</u>	<u>119,168</u>	<u>8,808</u>	<u>215,880</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 375,040</u>	<u>\$ 280,767</u>	<u>\$ 289,342</u>	<u>\$ 173,172</u>	<u>\$ 190,669</u>	<u>\$ 17,615</u>	<u>\$ 418,727</u>

* Al 31 de diciembre de 2016 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$228,54

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Estado de flujos de efectivo condensado:

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 441,854	\$ 543,683	\$ 231,994	(\$ 301,508)
Actividades de operación	<u>(300,344)</u>	<u>(953,333)</u>	<u>(89,946)</u>	<u>655,998</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	141,510	(409,650)	142,048	354,490
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(8,718)	(16,249)	(873,054)	(5,329)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(67,319)</u>	<u>453,158</u>	<u>750,466</u>	<u>(333,477)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	65,473	27,259	19,460	15,684
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>120,380</u>	<u>93,121</u>	<u>119,358</u>	<u>103,674</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 185,853</u>	<u>\$ 120,380</u>	<u>\$ 138,818</u>	<u>\$ 119,358</u>
	Fórum Tlaquepaque 31 de diciembre de		Reforma 250 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 128,444	\$ 376,579	\$ 163,914	(\$ 253,582)
Actividades de operación	<u>(349,170)</u>	<u>(440,984)</u>	<u>(107,804)</u>	<u>34,239</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(220,726)	(64,405)	56,110	(219,343)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(1,457)	(2,538)	(23,343)	(8,885)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(9,649)</u>	<u>(9,036)</u>	<u>(67,888)</u>	<u>264,366</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(231,832)	(75,979)	(35,121)	36,138
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>250,323</u>	<u>334,131</u>	<u>79,231</u>	<u>43,093</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 18,491</u>	<u>\$ 258,152</u>	<u>\$ 44,110</u>	<u>\$ 79,231</u>
	Lerma 31 de diciembre de		Culiacán 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	(\$194,890)	\$ 197,251	\$ 77,810	(\$ 54,992)
Actividades de operación	<u>(391,768)</u>	<u>(168,898)</u>	<u>(82,884)</u>	<u>(269,823)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(586,658)	28,353	(5,074)	(324,815)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(298,956)	(13,855)	(2,797)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>892,307</u>	<u>(8,126)</u>	<u>(13,164)</u>	<u>337,617</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	6,693	6,372	(21,035)	12,802
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>25,109</u>	<u>18,737</u>	<u>33,340</u>	<u>20,538</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 31,802</u>	<u>\$ 25,109</u>	<u>\$ 12,305</u>	<u>\$ 33,340</u>

La información anterior representa el monto antes de eliminaciones intercompañías.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
<u>Préstamos y otras cuentas por cobrar</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,646,540	\$ 5,421,406
Efectivo restringido	577,300	333,397
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	891,806	839,489
Partes relacionadas	<u>939,932</u>	<u>612,060</u>
Total de activos	<u>\$ 6,055,578</u>	<u>\$ 7,206,352</u>
<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 608,405	\$ 1,573,628
Préstamos bancarios	15,265,982	12,422,352
Certificados bursátiles	6,885,722	5,885,177
Partes relacionadas	<u>415,553</u>	<u>654,756</u>
Total de pasivos a costo amortizado	\$ 23,175,662	\$ 20,535,913
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>100,659</u>	<u>67,699</u>
Total de pasivos	<u>\$ 23,276,321</u>	<u>\$ 20,603,612</u>

Nota 12 - Préstamos bancarios:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
- 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 3.9961% y 4.2461%) al 31 de diciembre de 2017, 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 junio de 2017 con vencimiento en 2018. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 4.14% y 1.63% al 31 de diciembre de 2017.	\$ 4,037,366	\$ 5,385,731
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 este último fue contratado el 17 de abril de 2016 y utilizado para el proyecto de Ampliación Paseo Interlomas, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% y 3.00% respectivamente (del 9.3800% y 10.3800%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2021 y 2024 respectivamente. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de .064% y 7.37% al 31 de diciembre de 2017. Durante 2017 no se contrataron créditos.	1,456,618	1,535,044
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$822,682 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00% (10.3800%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2024. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 7.37% al 31 de diciembre de 2017.	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 9.8825% y 10.1325%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2022. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.42% al 31 de diciembre de 2017.	1,113,224	-

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	31 de diciembre de	
	2017	2016
- 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 10.7875% y 8.06%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2023 y 2024. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.37% y 10.02% al 31 de diciembre de 2017. Durante 2017 se realizaron seis disposiciones mientras que en 2016 se realizaron 2 disposiciones.	\$ 704,729	\$ 200,000
- 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 3.7500% y 2.9423%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2021. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 2.80% al 31 de diciembre de 2017. Al cierre de 2017 el saldo pendiente de pago es de Dls 49,632 y al cierre de 2016 el saldo fue de USD 51,069. Durante 2017 no hubo contratación de nuevos créditos.	975,148	1,058,114
- 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 3.6308% y 3.0811%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 2.80% al 31 de diciembre de 2017. Al cierre de 2017 el saldo pendiente de pago es de Dls 48,631 y al cierre de 2016 el saldo fue de USD 49,800. Durante 2017 no hubo disposición de nuevos créditos.	952,458	1,029,076
- 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 9.5306% y 7.45%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2021. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.42% al 31 de diciembre de 2017. Al cierre de 2017 el saldo pendiente de pago es de \$1,157,526 y al cierre de 2016 el saldo fue de \$1,197,452. El crédito fue contratado el 15 de octubre de 2016, durante 2017 no hubo disposición de nuevos créditos.	1,157,526	1,197,452
- 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 \$ 678,540, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 4.20% (del 11.5875%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2026. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 10.96% al 31 de diciembre de 2017.	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 9.3825% y 7.11%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.19% al 31 de diciembre de 2017. Durante 2017 no hubo disposición de nuevos créditos. Al cierre del ejercicio hay un saldo insoluto de \$677,644.	677,644	686,074
- 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 9.3725% y 6.11%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021. La tasa de interés efectiva promedio sobre los préstamos es de 2.80% al 31 de diciembre de 2017. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.44% al 31 de diciembre de 2017. Al cierre de 2017 no hubo contrataciones.	1,309,693	1,330,861
- 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 9.5225%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2022. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.19% al 31 de diciembre de 2017.	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% al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2027. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.94% al 31 de diciembre de 2017.	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 10.8800%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2024. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.02% al 31 de diciembre de 2017.	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 10.8796%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2023. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 8.89% al 31 de diciembre de 2017.	72,703	-

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	31 de diciembre de	
	2017	2016
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$75,000 que devengan intereses a TIIIE a 28 días más 3.50% (del 10.8796%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2023. La tasa de interés efectiva sobre los préstamos es de 9.45% al 31 de diciembre de 2017.	<u>71,305</u>	<u>-</u>
	15,265,982	12,422,352
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(315,919)</u>	<u>(482,435)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 14,950,063</u>	<u>\$11,939,917</u>

a. Mediciones de valor razonable utilizando entradas no observables significativas

La siguiente tabla muestra los movimientos de los instrumentos por los años terminado el 31 de diciembre 2017 y 2016

	Deuda a largo plazo	Certificado bursátil	Instrumentos financieros	Préstamos por pagar	Total
Saldo inicial al 1 enero 2016	\$ 9,961,775	\$ 2,980,962		\$383,594	\$ 13,326,331
Adquisiciones	4,877,968	2,904,216	\$ 60,664	239,454	8,082,302
Pagos	(2,870,706)				(2,870,706)
Fluctuación cambiaria	350,186				350,186
Intereses pagados	(775,205)	(580,200)		(40,532)	(1,395,937)
Intereses devengados	878,332	580,200			1,458,532
Valuación de instrumentos financieros			<u>7,034</u>		<u>7,034</u>
Saldo final al 31 diciembre 2016	<u>12,422,350</u>	<u>5,885,178</u>	<u>67,698</u>	<u>582,516</u>	<u>18,957,742</u>
Adquisiciones	4,299,614	982,599	29,057		5,311,270
Pagos	(1,491,176)			(187,019)	(1,678,195)
Fluctuación cambiaria	(108,203)				(108,203)
Comisiones		17,946			17,946
Intereses pagados	(775,846)	(250,662)		(25,874)	(1,052,382)
Intereses devengados	919,241	250,662			1,169,903
Valuación de instrumentos financieros			<u>3,903</u>		<u>3,903</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>\$15,265,980</u>	<u>\$ 6,885,723</u>	<u>\$ 100,658</u>	<u>\$369,623</u>	<u>\$ 22,621,984</u>

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 son:

2018	\$ 509,509
2019	1,275,045
2020	9,259,405
2021	<u>3,906,106</u>
Total	<u>\$ 14,950,065</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

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

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de \$15,274,217 y \$12,818,948, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos al 31 diciembre de 2017 y 2016:

- Curva LIBOR (Proveedor integral de precios).
- Curva Fras TIIE (Proveedor integral de precios).
- Curva descuento IRS (Proveedor integral de precios).
- Tipo de cambio Dls./Pesos (Banco de México).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

Los costos por préstamos bancarios capitalizados por las propiedades de inversión que están en proceso de construcción ascendieron a \$128,796 al 31 de diciembre de 2017. Durante el año 2016 no se tuvieron intereses capitalizados, ya que no se tenían préstamos bancarios atribuibles a los proyectos en desarrollo.

Nota 13 - 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:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<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.
- (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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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 de 2017 y 2016 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 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascendieron a \$580,200, y a \$250,662, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 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 31 de diciembre 2017 y 2016 asciende a \$65,145 y \$56,015 respectivamente.

Nota 14 - Rentas recibidas en garantía y premios:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Premios	\$ 69,599	\$ 72,267
Depósitos en garantía	513,390	-
Rentas recibidas en garantía	<u>559,732</u>	<u>374,196</u>
Total	1,142,721	446,463
Menos - porción circulante de premios	<u>(26,945)</u>	<u>(55,596)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 1,115,776</u>	<u>\$ 390,867</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 15 - Partes relacionadas:

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

a. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
<u>Ingresos:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
Diafimex, S. A. de C. V.	\$ 45,882	\$ 33,772
AJ helados, S. A. de C. V.	11,600	9,858
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
Segmail, S. A. de C. V.		6,756
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.		38,207

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

	31 de diciembre de	
<u>Por cobrar:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afiliadas:		
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V.	\$ 430,490	\$ 222,240
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	139,493	92,000
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	53,737	69,725
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V.	26,874	-
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	20,335	-
La Octava Viventa, S. A. P. I de C. V.	15,509	-
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	3,537	3,887
Manuecar, S. A. de C. V.		16,000
Fórum Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V.		24
Accionistas ⁽¹⁾	<u>245,889</u>	<u>204,116</u>
	<u>\$ 939,932</u>	<u>\$ 612,060</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Por pagar:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afiliadas:		
Constructora Atelca ,S. A. de C. V.	\$ 7,418	\$ 7,418
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	-	11,862
Accionista:		
Accionistas ⁽²⁾	369,623	579,030
Jaime Dayan Y Tawil	38,418	52,959
Jaime Dayan Y Tawil Ocean Club ⁽²⁾		3,458
Otros ⁽²⁾	<u>94</u>	<u>29</u>
	<u>\$ 415,553</u>	<u>\$ 654,756</u>

⁽¹⁾ Prestación de servicios administrativos.

⁽²⁾ Préstamos que devengan intereses a una tasa fija del 7% anual exigibles a la vista.

15.2 Conciliación de cuentas por pagar provenientes de préstamos recibidos

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

Préstamos por pagar:

Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 383,594
Préstamos obtenidos	239,454
Intereses pagados	<u>(40,532)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	582,516
Préstamos pagados	(187,019)
Intereses pagados	<u>(25,874)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 369,623</u>

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es similar a su valor en libros.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

15.3. Compensación del personal clave

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

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Beneficios a los empleados	<u>\$ 157,493</u>	<u>\$ 138,953</u>

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

Nota 16 - Capital contable:

i. Al 31 de diciembre de 2017, el capital contable del Grupo, se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

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

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

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

- Promover niveles de bursatilidad adecuados que permitan la negociación activa y dinámica de los títulos del Grupo listados en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Fomentar la estabilidad de las acciones representativas del capital del Grupo ante entornos de alta volatilidad.
- Evitar ataques especulativos y en particular para el Grupo no alentar o participar de forma alguna en la especulación sobre el precio de los títulos del Grupo.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- Utilizar los recursos asignados y autorizados bajo el mejor interés del Grupo evitando al máximo las pérdidas por operación del fondo.

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

	Número de acciones	Capital social	Utilidades acumuladas	Importe recompra de acciones
Saldos a febrero de 2016	(29,200)	(\$ 12)	(\$ 397)	(\$ 409)
Movimientos:				
Compras	(14,155,410)	(5,853)	(158,540)	(164,393)
Ventas	<u>4,299,088</u>	<u>1,778</u>	<u>53,317</u>	<u>55,095</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>(9,885,522)</u>	<u>(\$ 4,087)</u>	<u>(\$ 105,620)</u>	<u>(\$ 109,707)</u>
Movimientos:				
Compras	(9,640,227)	(\$ 3,986)	(\$ 104,304)	(\$ 108,290)
Ventas	<u>11,651,255</u>	<u>4,818</u>	<u>135,495</u>	<u>140,313</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>(7,874,494)</u>	<u>(\$ 3,255)</u>	<u>(\$ 74,429)</u>	<u>(\$ 77,684)</u>

ii. Consideraciones generales sobre el capital contable.

- a. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2017 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.
- b. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Cuenta de capital de aportación	\$ 11,104,580	\$ 11,103,881
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>1,550,810</u>	<u>867,999</u>
	<u>\$ 12,655,390</u>	<u>\$ 11,971,880</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Nota 17 - Ingresos por arrendamiento:

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

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

	<u>2018</u>
Menos de 1 año	\$2,337,734
Mayor de 1 año y menos de 3	2,849,530
Mayor de 3 y menos de 5 años	<u>1,458,416</u>

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 91.1% y 93.6% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 96.1% y 96.5%, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuenta con una ocupación promedio por año del 93% y 85.8%, respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 97,732	\$ 179,119
Costo de venta de inmuebles	<u>6,600</u>	<u>76,891</u>
Total costos:	<u>104,332</u>	<u>256,010</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	115,860	98,909
Electricidad	68,851	55,025
Mantenimiento	57,332	51,623
Agua	29,554	26,222
Seguridad	29,510	27,262
Limpieza	16,715	16,974
Pasivo laboral	<u>5,559</u>	<u>3,562</u>
Total gastos por operación de inmuebles	<u>323,381</u>	<u>279,577</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	424,212	382,481
Electricidad	99,511	70,877
Mantenimiento	88,031	82,834
Predial	85,175	79,314
Seguridad	57,433	47,563
Agua	42,311	32,112
Seguros	32,580	29,605
Limpieza	<u>41,627</u>	<u>36,101</u>
Total gastos por operación de inmuebles propios:	<u>870,880</u>	<u>760,887</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	337,254	289,333
Mantenimiento	654	959
Seguridad	941	1,062
Limpieza	<u>1,117</u>	<u>1,223</u>
Total gastos por servicios de administración:	<u>339,966</u>	<u>292,577</u>
Tenencia	-	150
Tramites y licencias	1,640	9,811
Impuestos y derechos	-	277
Multas actualizaciones y recargos	<u>-</u>	<u>771</u>
Total gastos por derechos y contribuciones:	<u>1,640</u>	<u>11,009</u>
Depreciaciones	37,756	22,003
Amortizaciones	<u>82,409</u>	<u>78,518</u>
Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>120,165</u>	<u>100,521</u>
Total de gastos:	<u>1,656,032</u>	<u>1,444,571</u>
Total de costos y gastos	<u>\$ 1,760,364</u>	<u>\$ 1,700,581</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 19 - Ingresos y (costos) financieros:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Gastos financieros:		
Gastos por intereses por préstamos bancarios	(\$ 859,582)	(\$ 870,975)
Efecto de valuación de instrumentos	(25,644)	(7,357)
Pérdida en cambios	<u>(1,797,721)</u>	<u>(2,895,730)</u>
Gastos financieros	<u>(2,682,947)</u>	<u>(3,774,062)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	197,185	142,456
Efecto de valuación de instrumentos	21,741	68,021
Utilidad en cambios	<u>1,868,661</u>	<u>1,797,700</u>
Ingresos financieros	<u>2,087,587</u>	<u>2,008,177</u>
Gastos financieros netos	<u>(\$ 595,360)</u>	<u>(\$ 1,765,885)</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se capitalizaron intereses por \$708,996 y \$250,662, respectivamente

Nota 20 - Impuesto a la utilidad:

- En 2017, la Compañía y algunas de sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,478,370 las cuales fueron amortizadas con pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y el resto de sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$3,270,124. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.
- La Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) establece que la tasa del ISR aplicable para el ejercicio de 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad gravable.
- La provisión para ISR se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
ISR causado	\$ 206,169	\$ 95,861
ISR diferido	<u>613,217</u>	<u>744,483</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultados integral	<u>\$ 819,386</u>	<u>\$ 840,344</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- iv. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la conciliación entre la tasa causada y tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,051,062	\$ 1,884,876
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	615,319	565,463
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	25,974	14,795
Ajuste anual por inflación	311,637	119,599
Incremento por actualización de propiedades de inversión	(71,797)	(204,067)
Actualización de pérdidas fiscales	(82,944)	371,019
Otros	<u>21,197</u>	<u>(26,465)</u>
ISR	<u>\$ 819,386</u>	<u>\$ 840,344</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>40%</u>	<u>45%</u>

- v. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Propiedades de inversión	(\$ 26,715,230)	(\$ 22,942,866)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	267,736	59,600
Pagos anticipados	(637,352)	(72,871)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(40,366)	(37,331)
Pérdidas fiscales	<u>4,866,435</u>	<u>2,778,747</u>
	(22,258,777)	(20,214,721)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Total de impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 6,677,633)</u>	<u>(\$ 6,064,416)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido activo:		
Que se recuperará dentro de 12 meses	\$ 25,372	\$ 42,403
Que se recuperará después de 12 meses	<u>167,001</u>	<u>358,603</u>
	<u>192,373</u>	<u>401,006</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Que se reversará dentro de 12 meses	(747,540)	(677,833)
Que se reversará después de 12 meses	<u>(6,122,466)</u>	<u>(5,787,589)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(6,870,006)</u>	<u>(6,465,422)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 6,677,633)</u>	<u>(\$ 6,064,416)</u>

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

	<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Estimaciones y provisiones</u>	<u>Pagos anticipados</u>	<u>Inmuebles mobiliario y equipo</u>	<u>Pérdidas fiscales</u>	<u>Total</u>
1 de enero de 2016	(\$ 6,412,181)	\$ 19,629	\$ 62,667	\$ 1,969	\$ 1,007,983	(\$ 5,319,933)
Cargado o abonado al estado de resultados ⁽¹⁾	<u>(470,678)</u>	<u>(1,749)</u>	<u>(84,529)</u>	<u>(13,168)</u>	<u>(174,359)</u>	<u>(744,483)</u>
31 de diciembre de 2016	<u>(\$ 6,882,859)</u>	<u>\$ 17,880</u>	<u>(\$ 21,862)</u>	<u>(\$ 11,199)</u>	<u>\$ 833,624</u>	<u>(\$ 6,064,416)</u>
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(1,131,710)</u>	<u>62,441</u>	<u>(169,343)</u>	<u>(911)</u>	<u>626,306</u>	<u>(613,217)</u>
31 de diciembre de 2017	<u>(\$ 8,014,569)</u>	<u>\$ 80,321</u>	<u>(\$ 191,205)</u>	<u>(\$ 12,110)</u>	<u>\$ 1,459,930</u>	<u>(\$ 6,677,633)</u>

⁽¹⁾ Incluye efectos de escisión.

viii. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$4,866,435 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2009	\$ 5	2019
2010	35	2020
2011	85,459	2021
2012	455,149	2022
2013	147,786	2023
2014	132,122	2024
2015	223,614	2025
2016	416,125	2026
2017	<u>3,406,140</u>	2027
Total	<u>\$ 4,866,435</u>	

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Nota 21 - Información por segmentos:

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

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

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de tres a cuatro segmentos, esto debido a la separación del segmento de Desarrollos mixtos el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de Oficinas Corporativas. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

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

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

21.1. Definición de segmentos

Centros comerciales

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

Oficinas corporativas

Corresponden a edificios corporativos ubicados en la Ciudad de México, en las colonias Lomas de Chapultepec y Cuauhtémoc, las cuales son zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel nacional, y la colonia Cuauhtémoc. Los edificios corporativos están considerados como oficinas A/A+, ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Desarrollos mixtos

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

Servicios

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

21.2. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2017				
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Activo circulantes					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,096,326	\$ 110,309	\$ 955,413	\$ 2,061,792	\$ 4,223,840
Cuentas por cobrar - Neto	<u>1,271,131</u>	<u>109,783</u>	<u>877,889</u>	<u>1,338,579</u>	<u>3,597,382</u>
Activo circulante	<u>2,367,457</u>	<u>220,092</u>	<u>1,833,302</u>	<u>3,400,371</u>	<u>7,821,222</u>
Propiedades y activos fijos	23,488,785	5,237,492	20,886,648	887,145	50,500,070
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>505,104</u>	<u>73,761</u>		<u>140,824</u>	<u>719,689</u>
Total	<u>\$ 26,361,346</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,040,981</u>
Pasivos y capital contable					
Pasivo	\$ 15,199,148	\$ 856,554	\$ 15,131,184	\$ 964,359	\$ 32,151,245
Capital contable	<u>11,162,198</u>	<u>4,674,791</u>	<u>7,588,766</u>	<u>3,463,981</u>	<u>26,889,736</u>
Pasivos y capital contable	<u>\$ 26,361,346</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,040,981</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	31 de diciembre de 2016				
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,552,398	\$ 167,668	\$ 491,561	\$ 3,543,176	\$ 5,754,803
Cuentas por cobrar - Neto	<u>1,322,865</u>	<u>169,806</u>	<u>1,016,288</u>	<u>1,688,744</u>	<u>4,197,703</u>
Activo circulante	<u>2,875,263</u>	<u>337,474</u>	<u>1,507,849</u>	<u>5,231,920</u>	<u>9,952,506</u>
Propiedades y activos fijos	20,105,061	3,518,970	19,775,045	382,422	43,781,498
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>580,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>253,518</u>	<u>834,338</u>
Total	<u>\$ 23,561,144</u>	<u>\$ 3,856,444</u>	<u>\$ 21,282,894</u>	<u>\$ 5,867,860</u>	<u>\$ 54,568,342</u>
Pasivos y capital contable					
Pasivo	\$ 14,003,257	\$ 987,193	\$ 12,784,217	\$ 809,884	\$ 28,584,551
Capital contable	<u>9,557,887</u>	<u>2,869,251</u>	<u>8,498,677</u>	<u>5,057,976</u>	<u>25,983,791</u>
Pasivos y capital contable	<u>\$ 23,561,144</u>	<u>\$ 3,856,444</u>	<u>\$ 21,282,894</u>	<u>\$ 5,867,860</u>	<u>\$ 54,568,342</u>
	31 de diciembre de 2017				
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,554,045	\$ 234,731	\$ 1,784,591	\$ 690,713	\$ 4,264,080
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>704,324</u>	<u>67,313</u>	<u>761,545</u>	<u>227,182</u>	<u>1,760,364</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	849,721	167,418	1,023,046	463,531	2,503,716
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					245,028
Otros gastos					(35,450)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					(66,872)
Costos financieros - Neto					(595,360)
Impuestos a la utilidad					<u>(819,386)</u>
Utilidad neta consolidada					<u>\$ 1,231,676</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	31 de diciembre de 2016				
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Desarrollos mixtos</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,309,196	\$292,076	\$ 1,681,260	\$ 933,946	\$ 4,216,478
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>518,920</u>	<u>111,579</u>	<u>542,714</u>	<u>527,368</u>	<u>1,700,581</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	790,276	180,497	1,138,546	406,578	2,515,897
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					1,145,690
Otros gastos					(37,387)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					26,564
Costos financieros - Neto					(1,765,885)
Impuestos a la utilidad					<u>(840,344)</u>
Utilidad neta consolidada					<u>\$ 1,044,535</u>

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

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

21.3. Ingresos intersegmentos y con terceros

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Año terminado al 31 de diciembre de 2016		
	Total segmentos	Ingresos Intersegmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,309,196	\$ -	\$ 1,309,196
Oficinas corporativas	292,076	-	292,076
Desarrollos mixtos	1,681,260	-	1,681,260
Servicios	<u>4,444,598</u>	<u>(3,510,652)</u>	<u>933,946</u>
Total	<u>\$ 7,727,130</u>	<u>(\$ 3,510,652)</u>	<u>\$ 4,216,478</u>

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

Nota 22 - Utilidad básica y diluida:

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

Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 576,872	\$ 613,145
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>1,533,193</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.3763</u>	<u>\$ 0.3999</u>

Nota 23 - Contingencias y compromisos:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos cuyo monto ascendió a \$1,205 durante el ejercicio en 2017 (\$1,561,578 durante 2016). Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para lograr la materialización de los acuerdos de compra.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

La Compañía tiene obligaciones contractuales relacionadas con el pago de arrendamiento de terrenos, por las cuales deberá realizar pagos anuales como sigue: durante 2017 un monto de Dls.840, por los 5 años posteriores de Dls.4,200 y a más de 5 años por Dls.12,600.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad. El monto de dichos pasivos asciende a \$220,684 y \$383,353, respectivamente.

Nota 24 - Eventos subsecuentes:

1. El 26 de febrero de 2018, su Consejo de Administración aprobó la participación directa y definitiva de la Emisora, de forma total, en un proyecto con fines residenciales dirigido a un mercado “ultra high end” conocido ahora como “CERO5CIEN” (el “Proyecto”). El Proyecto mantendrá su vocación residencial y será fondeado por anticipos y capital propio exclusivamente. El Consejo de Administración de la Emisora consideró en beneficio de la empresa, y de todos sus accionistas, que la sociedad desarrollara de manera directa e independiente este proyecto, sin distraer su enfoque en sus negocios fundamentales en los segmentos de uso mixto, centros comerciales y de espacios para oficinas corporativas.
2. Con fecha 15 de marzo del 2018 la Compañía concretó acuerdos con un grupo importante de sus inversionistas a nivel proyecto (los “Inversionistas”), respecto de 14 desarrollos inmobiliarios (el “Portafolio Conjunto”) 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, además de la obtención de las autorizaciones de las autoridades correspondientes.

Nota 25 - Autorización de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 11 de abril de 2018, por Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quien tiene poder legal para autorizarlos.