

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	17
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	21
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	23
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	24
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	26
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	28
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	31
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	34
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	35
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	36
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	37
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	39
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	40
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	41
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	58
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	62
[800500] Notas - Lista de notas.....	63
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	139
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	167

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---

#### Comentarios del director general

##### Estimados Inversionistas

Me es grato compartir con ustedes los resultados del cuarto trimestre y del 2018, año del cual nos sentimos muy orgullosos gracias a la consolidación de nuestra estrategia de crecimiento con la exitosa apertura de 5 propiedades que añadieron cerca de 300,000 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio de la Compañía, siendo 4 de estas propiedades portadoras del concepto *Mallertainment*, el cual ha tenido gran aceptación por nuestros principales socios comerciales, lo cual se refleja en una tasa de ocupación a la apertura por encima del 80%.

Durante este año concluimos exitosamente la reestructura de nuestro portafolio compartido con un grupo de inversionistas a nivel proyecto, como resultado de lo anterior incrementamos nuestra participación en el portafolio consolidado a un 83% y a partir del trimestre anterior se genera un incremento 25% adicional de ingresos proporcionales a la Compañía; en este informe incluimos información proforma para facilitar el análisis comparativo en los datos consolidados.

El 22 de noviembre realizamos nuestra quinta oferta pública en el mercado mexicano a través de nuestro programa de CEBURES denominados en UDIs por un monto equivalente a 2,000 millones de pesos con vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 8.98%, esto, es muestra de la confianza depositada del mercado en la capacidad y experiencia de nuestros directivos por el cumplimiento de nuestros objetivos a mediano y largo plazo.

Como parte de nuestra estrategia financiera y en respuesta a la volatilidad que presentan los mercados, la Compañía firmó diferentes coberturas para fijar las tasas TIIE, Libor y el valor de la UDI, con lo cual reducimos la exposición de nuestra deuda a la variación en tasas de interés y la inflación.

Nuestros principales indicadores operativos continúan reportando sólidos resultados, cerramos el trimestre con un incremento en las rentas promedio e ingresos por renta fija del 7% y 24% respectivamente. En este periodo la tasa de ocupación fue de 92%, tasa de renovación superó el 97% y el costo de ocupación acumulado fue del 8.11%. Durante este año registramos un crecimiento de 14% en el número de visitantes en nuestras propiedades, alcanzando casi 60 millones para el 2018.

La comercialización de espacios registró importantes incrementos, este trimestre firmamos cerca de 27,000 m<sup>2</sup> de ABR, cifra que representa el 70% del total de espacios en construcción y estabilización.

Nuestros indicadores financieros tuvieron un avance importante, el NOI proforma fue de Ps. 2,663 millones en 2018, cifra 8% superior a lo reportado el año pasado y nuestro NOI proporcional tuvo crecimientos del 11% proforma, derivado de nuestra mayor participación en las propiedades del portafolio. Nuestro EBITDA tuvo un incremento de 33% consolidado y 48% proforma en 2018, a su vez, el EBITDA proporcional incremento 64% consolidado y 62% proforma.

Finalmente me es grato confirmar que continuamos con sólidos avances en la construcción de nuestros proyectos Explanada Pachuca, Explanada Culiacán y Zentro Lomas, los cuales prevemos entregar conforme lo planeado.

Hoy nos sentimos seguros de nuestra capacidad para continuar con el desarrollo de activos de calidad y de mantener nuestra eficiencia operativa y solidez financiera.

No perdemos de vista nuestro objetivo principal, que es la maximización de rentabilidad mediante la creación y desarrollo de estrategias que generen valor a nuestros inversionistas y fortalezcan el portafolio.

Agradezco al equipo de colaboradores de GICSA, por el gran esfuerzo y entusiasmo depositado para el logro de estos resultados, así como a nuestros inversionistas por la confianza en GICSA, cerramos este año entusiasmados por nuestros logros, pero aún más por lo que sabemos será un gran 2019.

**Abraham Cababie Daniel**

**Director General de Grupo GICSA**

## Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

---

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 31 de diciembre de 2018, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 840,477 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps 700,836 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

---

## Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

---

### Operativos

- GICSA reportó un total de 840,477 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 15 propiedades en el portafolio al cierre del 4T18. El ABR proporcional de la Compañía es de 700,836 m<sup>2</sup>, un aumento de 131 mil m<sup>2</sup> originando un incremento de 18.53% contra el mismo periodo del año anterior.
- Al término del 4T18, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado registró 92.34% y 87.68% considerando las 5 propiedades entregadas en 2018.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 4T18 fue de Ps. 377, un incremento de 2.16% comparado con el 3T18 que fue de Ps. 369.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado al cierre del 2018 de 8.11% y un incremento de 5.70% en las ventas mismas tiendas del periodo.
- Al cierre del 4T18 se registró un total de 18 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio y 70 millones acumulados en 2018.

### Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) consolidado alcanzó en el 4T18 los Ps. 690 millones, lo que representa un crecimiento del 0.95% comparado el 4T17. Considerando números proforma para el 2017 y 2018 el incremento real fue de 8.34%. El NOI proporcional tuvo un incremento de 10.98% sin considerar el impacto de la reestructuración y de 10.58% proforma.
- El EBITDA consolidado alcanzó los Ps. 579 millones, lo que representa un decremento del 19.47% comparado el 4T17. Considerando números proforma para el 2017 y 2018 el incremento fue de 48.49%. El EBITDA proporcional tuvo un incremento de 64.28% sin considerar el impacto de la reestructuración y de 61.96% proforma.

- Al cierre del 2018, la utilidad neta fue de Ps. 6,054 millones y la utilidad proporcional de GICSA fue de Ps. 5,612 millones.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 2018 fue de Ps. 24,706 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 22,055 millones.

#### Pipeline

- Al 31 de diciembre de 2018 la comercialización de las propiedades en desarrollo registró un avance de 345,859 m<sup>2</sup> de ABR firmada lo cual representa el 70% del total del espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.
- Las propiedades en desarrollo registraron sólidos avances de obra y de comercialización, Zentro Lomas con un avance de obra del 72%, mientras que Explanada Pachuca tiene avances de 73% en obra y 71% en comercialización, mientras que Explanada Culiacán presenta avances de 33% en obra y 42% de comercialización.

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

### Nota 3 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipos de cambio y riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potencialmente adversos en el desempeño financiero.

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

#### 3.1. Derivados

El Grupo tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

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

#### Clasificación de derivados

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

#### *Medición del valor razonable*

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

### 3.2 Riesgo de mercado

#### 3.2.1. Riesgo cambiario

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

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

#### *Instrumentos utilizados por el Grupo*

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

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

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

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

#### *Sensibilidad*

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

Impacto sobre la utilidad  
después de impuestos

2018 2017

Dls. tipo de cambio – aumento 7% *	\$ 5,305,912	\$ 1,236,044
Dls. tipo de cambio – disminución 7%*	(\$ 5,268,306)	(\$ 1,227,307)

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

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

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

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir la compañía, actualmente esta se encuentra a razón de 77% variable y 23% fija.

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

	2018	% de total de préstamos	2017	% de total de préstamos
Préstamos a tasas variables	\$ 19,367,744	78	\$ 18,791,943	84
Otros préstamos - fechas de revisión:				
6 meses o menos	66,080	-		
6 - 12 meses			43,713	
1 - 5 años	3,615,552	15	3,517,366	16
Mayor a 5 años	<u>1,836,152</u>	<u>7</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	\$ 24,884,528	100	\$ 22,353,022	100

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

*Instrumentos utilizados por el Grupo*

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

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

*Sensibilidad*

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

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

### 3.3.Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones de deuda al costo amortizado, a valor razonable con cambios en resultados (VR-resultados), instrumentos financieros derivados favorables y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como también créditos a clientes, incluyendo cuentas por cobrar pendientes.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas y con el sector corporativo de los clientes se consideran de bajo riesgo de crédito, ya que en el pasado, no se ha tenido problemas de incobrabilidad con las mismas, la probabilidad de incumplimiento se considera baja y se consideran entidades altamente solventes.

La política de cancelaciones de cuentas por cobrar para el grupo, aplica a los 180 días de vencimiento.

#### 3.3.1 Administración de riesgos

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo. El área de financiamiento evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen límites de crédito individuales con base en las calificaciones internas o externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo de Administración. El cumplimiento de los límites de crédito por parte de los clientes se monitorea regularmente por los jefes administrativos.

El Grupo ha adoptado una política de tratar de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes co-laterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 58% por clientes corporativos en 2018 (82% en 2017). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 42% está integrado por clientes no corporativos (18% en 2017) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$497,919 y \$559,732, al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

#### *Deterioro de activos financieros*

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

El efectivo y equivalentes de efectivo está sujeto a riesgos de crédito bajos, dado que los montos se mantienen en

instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la empresa mantiene inversión de corto plazo son: BBVA Bancomer (S&P AAA), Banco Santander México (S&P mxA-2), Actinver Casa de Bolsa, Banco Nacional de México, Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa, Value Grupo financiero, Banco Monex, S. A. Institución de banca múltiple Grupo financiero Monex.

#### Cuentas por cobrar.

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

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

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

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

Corporativo*		Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>Circulante</u>				
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar **	\$ 118,967	\$ 19,803	\$ 22,142	\$ 23,452	\$ 183,964
Provisión de pérdida	1,186	396	2,214	7,036	10,832
No corporativo		Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>Circulante</u>				
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 63,568	\$ 14,508	\$ 20,107	\$ 43,930	\$ 142,113
Provisión por pérdida	6,357	3,627	10,054	35,144	55,182
Total provisión por pérdida	\$ 7,543	\$ 4,023	\$ 12,268	\$ 42,180	\$ 66,014



Corporativo* 1 de enero de de 2018	Circulante	Más de 30	Más de 60	Más de	Total
		días vencida	días vencida	120 días vencida	
Tasa de pérdida esperada	1%	2%	10%	30%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 232,790	\$ 40,586	\$ 11,216	\$ 46,344	\$330,936
Provisión de pérdida	2,328	812	1,122	13,903	18,165
No corporativo 1 de enero de 2018	Circulante	Más de 30	Más de 60	Más de	Total
		días vencida	días vencida	120 días vencida	
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 65,309	\$ 10,095	\$ 3,942	\$ 20,695	\$100,041
Provisión por pérdida	6,531	2,524	1,971	16,596	27,582
Total provisión por pérdida	\$ 8,859	\$ 3,336	\$ 3,093	\$ 30,459	\$ 45,747

\*Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la política 2.8.4, de la cual la Compañía ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.

\*\*Las cuentas por cobrar que no se incluyen dentro de la tabla de análisis de deterioro, corresponden a operaciones cuyo riesgo de incobrabilidad es bajo, es decir, son de riesgo de crédito bajo ya que a la fecha de autorización de los estados financieros se ha recuperado gran parte de las mismas y la determinación de su deterioro por los períodos presentados se consideró poco significativa para efectos de incluirse en la estimación total.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, resultó un aumento en la provisión de pérdidas en \$4,967 al 1 de enero de 2018, la cual era inmaterial para efectos de los estados financieros consolidados y la Administración decidió no reconocerlo en utilidades acumuladas. Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con el Grupo y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos. Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

Para la evaluación de la estimación de Pérdida Crediticia Estimada (PCE) de cuentas por cobrar, Grupo Gicsa: a) determinó la probabilidad de incumplimiento, b) determinó la severidad de pérdida ("SP") y c) consideró los dos factores anteriores a la cuenta por cobrar.

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

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

En el año anterior, el deterioro de las cuentas por cobrar se evaluó en función del modelo de pérdida incurrida. Las cuentas por cobrar individuales que se sabía eran incobrables se cancelaban reduciendo el valor en libros directamente. Las otras cuentas por cobrar se evaluaban colectivamente para determinar si existía evidencia objetiva de que se había

incurrido en un deterioro, pero aún no se había identificado. Para estas cuentas por cobrar, las pérdidas por deterioro estimadas se reconocían en una provisión separada por de-terioro. El Grupo consideraba que había evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores es-taba presente:

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

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

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

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

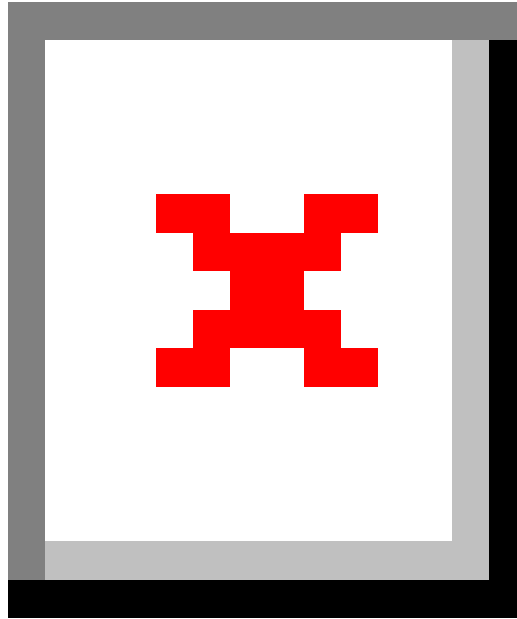
---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

Estado consolidado de resultados integrales

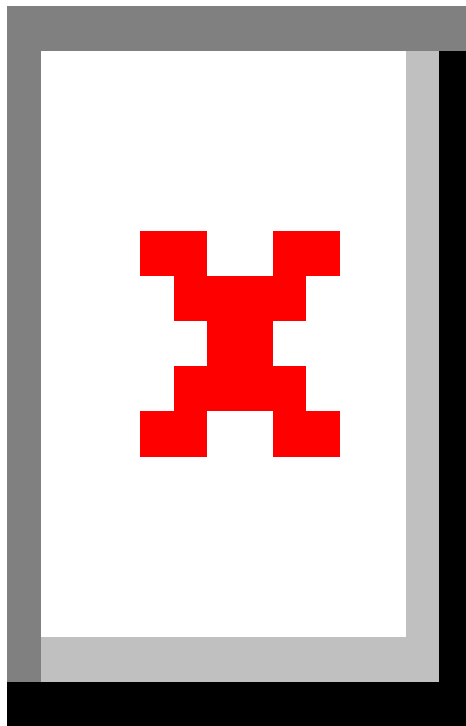
Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.



Debido a que las transacciones bajo control común están fuera del alcance de la NIIF 3 "Combinaciones de Negocios", la Administración, provisionalmente aplicó al estado de resultados un cargo por Ps. 4,340 millones bajo el rubro de efectos de la transacción, pendiente a su análisis, mismo que concluyó este cuarto trimestre de 2019 y arrojo que se necesita utilizar la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables" con el fin de desarrollar una política contable que sea relevante para las necesidades de la toma de decisiones de los usuarios y que también sea confiable. Por tal motivo, por tratarse el cargo provisional a resultados de una transacción entre accionistas, la postura de Administración es que existen elementos para que el tratamiento contable de las operaciones se reconozca en el capital contable, como una transacción bajo control común a partir del cuarto trimestre por lo que ha determinado cancelar la provisión realizada en el estado de resultados del tercer trimestre de forma provisional pendiente a este análisis de control común.

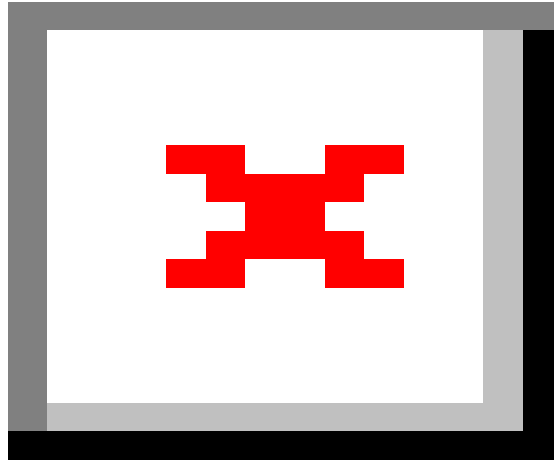
Estado consolidado de resultados integrales proforma

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa pro forma por los periodos de doce meses, en los cuales se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2018 y de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.



Conciliación NOI – EBITDA

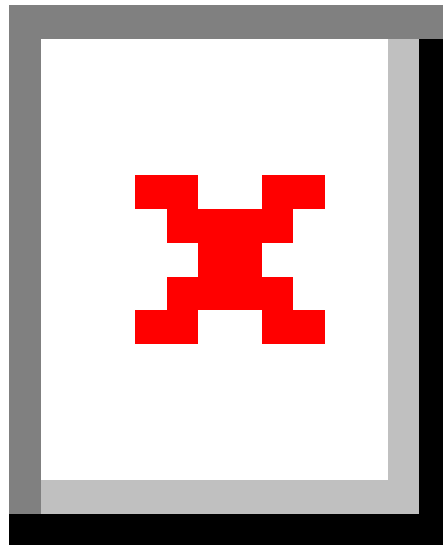
La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.



1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.
4. Corresponde a gastos no recurrentes, actualizaciones y recargos.

## Conciliación NOI – EBITDA proforma

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa pro forma por los periodos de doce meses, en los cuales se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2018 y de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.



1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.
4. Corresponde a gastos no recurrentes, actualizaciones y recargos.

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

---

### Riesgo de liquidez

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

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

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

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

---

## Control interno [bloque de texto]

---

Al cierre del 31 de diciembre de 2018, el departamento de auditoría interna de GICSA no reportó ningún evento que pudiera cambiar las cifras de los estados financieros al cierre de esa fecha.

---

**Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]**

---

---



## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	GICSA
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2018-01-01 al 2018-31-12
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2018-12-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE PESOS
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	4D
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

### Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

#### 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 compa-ñías subsidiarias, asociada y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería.

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

Paseo de Tamarindos 90, torre 1, piso 23

Colonia Bosques de las Lomas

Cuajimalpa de Morelos

05120 Ciudad de México.

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

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

#### Eventos relevantes

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

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

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

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

ii. El 13 de junio de 2018, GICSA llevó a cabo la prestación de servicios a través de un contrato entre partes, correspondiente a los servicios inmobiliarios proporcionados sobre las actividades de planeación, diseño, construcción, desarrollo y comercialización. El Contrato fue celebrado con Parks Concentradora, S. A. de C. V. (cliente tercero independiente); dicho contrato resulta de los cambios en las condiciones de negocio que ocurrieron desde los acuerdos verbales pasados y hasta la formalización de esta operación a través del contrato de prestación de servicios mencionado. Véase nota 4.

iii. El 22 de marzo de 2018, la Compañía llevó a cabo la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas, añadiendo 61,290 m2 de área bruta rentable.

iv. El 26 de abril de 2018, Grupo GICSA concluyó exitosamente la apertura del centro comercial y de entretenimiento La Isla Mérida, con la cual se incorporaron aproximadamente 58,446 m2 de área bruta rentable.

v. El 30 de agosto de 2018, GICSA, realizó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Puebla, con más de 86,357 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.

vi. El 20 de septiembre de 2018, Grupo GICSA, concretó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Paseo Querétaro, con más de 80,445 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.

vii. El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$2,000 millones con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

1. 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 fidei-comiso 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 pro-yecto) 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.

---

### Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

---

PricewaterhouseCoopers, S.C.

---

### Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

---

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

---

### Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

---

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

---

---

## Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

---

29 de abril de 2019

---

## Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

---

30 de abril de 2019

---

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

---

### Cobertura de analistas

Actinver	Pablo Duarte León	<a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	<a href="mailto:valentin.mendoza@banorte.com">valentin.mendoza@banorte.com</a>
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
J.P. Morgan	Adrián Huerta	<a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	<a href="mailto:nikolaj.lippmann@morganstanley.com">nikolaj.lippmann@morganstanley.com</a>
UBS	Marimar Torreblanca	<a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>

---

**[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,767,065,000	4,223,840,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,610,809,000	2,532,084,000
Impuestos por recuperar	1,164,722,000	1,065,298,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	7,542,596,000	7,821,222,000
Activos mantenidos para la venta	3,147,759,000	0
Total de activos circulantes	10,690,355,000	7,821,222,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	842,849,000	719,689,000
Propiedades, planta y equipo	666,943,000	208,306,000
Propiedades de inversión	49,522,906,000	49,907,501,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	237,473,000	191,890,000
Activos por impuestos diferidos	2,076,439,000	192,373,000
Otros activos no financieros no circulantes	178,855,000	100,659,000
Total de activos no circulantes	53,525,465,000	51,320,418,000
Total de activos	64,215,820,000	59,141,640,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	765,867,000	608,405,000
Impuestos por pagar a corto plazo	165,373,000	182,749,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,092,949,000	758,417,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	5,024,189,000	1,549,571,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	5,024,189,000	1,549,571,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	564,495,000	564,495,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	23,243,981,000	23,267,832,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	8,546,883,000	6,870,006,000
Total de pasivos a Largo plazo	32,355,359,000	30,702,333,000
Total pasivos	37,379,548,000	32,251,904,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	636,605,000	636,605,000
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000	9,595,667,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	12,993,146,000	9,158,463,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	23,225,418,000	19,390,735,000
Participación no controladora	3,610,854,000	7,499,001,000
Total de capital contable	26,836,272,000	26,889,736,000
Total de capital contable y pasivos	64,215,820,000	59,141,640,000

## [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	5,686,990,000	4,264,079,000	1,156,246,000	1,110,982,000
Costo de ventas	305,613,000	104,332,000	46,198,000	84,322,000
Utilidad bruta	5,381,377,000	4,159,747,000	1,110,048,000	1,026,660,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,885,416,000	1,656,032,000	530,475,000	448,446,000
Otros ingresos	4,381,188,000	209,577,000	4,170,194,000	165,456,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	7,877,149,000	2,713,292,000	4,749,767,000	743,670,000
Ingresos financieros	1,895,013,000	2,087,587,000	370,698,000	384,443,000
Gastos financieros	2,503,447,000	2,682,947,000	1,102,660,000	547,345,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	55,118,000	(66,872,000)	29,317,000	(90,041,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	7,323,833,000	2,051,060,000	4,047,122,000	490,727,000
Impuestos a la utilidad	1,269,379,000	819,384,000	(439,372,000)	320,077,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	6,054,454,000	1,231,676,000	4,486,494,000	170,650,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	6,054,454,000	1,231,676,000	4,486,494,000	170,650,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	5,612,187,000	576,872,000	4,551,657,000	12,072,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	442,267,000	654,804,000	(65,163,000)	158,578,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	0	0
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0	1.0	1.0
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0	1.0	1.0

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	6,054,454,000	1,231,676,000	4,486,494,000	170,650,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0



Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	6,054,454,000	1,231,676,000	4,486,494,000	170,650,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	5,612,187,000	576,872,000	4,551,657,000	12,072,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	442,267,000	654,804,000	(65,163,000)	158,578,000

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	6,054,454,000	1,231,676,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	1,269,379,000	819,384,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	28,376,000	37,756,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(4,361,757,000)	(245,028,000)
Provisiones	651,920,000	(21,385,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(86,227,000)	(130,599,000)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(55,118,000)	66,872,000
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(5,687,126,000)	7,017,000
Disminución (incremento) de clientes	(441,043,000)	(109,958,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	157,379,000	656,916,000
Incremento (disminución) de proveedores	157,462,000	(914,932,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	989,166,000	685,514,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(7,377,589,000)	851,557,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(1,323,135,000)	2,083,233,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(660,464,000)	(722,056,000)
Intereses recibidos	252,694,000	197,185,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	1,493,944,000	407,206,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1,903,921,000)	2,595,268,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	(68,042,000)	47,777,000
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	6,961,178,000	29,174,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	8,327,214,000	(7,005,459,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1,297,994,000	(6,986,856,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	2,030,572,000	4,299,614,000
Reembolsos de préstamos	(422,206,000)	508,576,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	1,385,105,000	775,846,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(919,785,000)	(176,964,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	147,888,000	2,838,228,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(458,039,000)	(1,553,360,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	1,264,000	22,397,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(456,775,000)	(1,530,963,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,223,840,000	5,754,803,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,767,065,000	4,223,840,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	9,158,463,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	5,612,187,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	5,612,187,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	1,777,504,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	3,834,683,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	12,993,146,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	19,390,735,000	7,499,001,000	26,889,736,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	5,612,187,000	442,267,000	6,054,454,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	5,612,187,000	442,267,000	6,054,454,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	1,777,504,000	4,330,414,000	6,107,918,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	3,834,683,000	(3,888,147,000)	(53,464,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	23,225,418,000	3,610,854,000	26,836,272,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,557,322,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	576,872,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	576,872,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	(24,269,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	601,141,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	9,158,463,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	18,789,594,000	7,194,197,000	25,983,791,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	576,872,000	654,804,000	1,231,676,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	576,872,000	654,804,000	1,231,676,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	(24,269,000)	350,000,000	325,731,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	601,141,000	304,804,000	905,945,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	19,390,735,000	7,499,001,000	26,889,736,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	636,605,000	636,605,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,533,192,000	1,533,192,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	5,686,990,000	4,264,079,000
Utilidad (pérdida) de operación	7,877,149,000	2,713,292,000
Utilidad (pérdida) neta	6,054,454,000	1,231,676,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	5,612,187,000	576,872,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

## [800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (SI/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>																
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>																
CITI BANAMEX/HSBCDÓLARES1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75	0	0	0	0	0	0	88,853,424	138,144,000	2,334,588,500	0	0	0
CITI BANAMEX/HSBCPESOS1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.50	23,902,465	30,214,000	528,632,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HSBC MEXICO SA 1	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 DIAS2.0	88,148,128	1,262,202,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HSBC MEXICO SA2	NO	2011-08-29	2024-03-15	Tasa TIIE 28 días	49,549,363	115,491,000	59,878,000	680,488,000	0	0	0	0	0	0	0	0
METLIFE MEXICO1	NO	2011-07-01	2021-06-30	TIIE 1M2.0	28,598,095	1,264,182,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CITI BANAMEX/HSBCUSD1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M3	0	0	0	0	0	0	53,342,324	82,367,000	1,502,509,500	0	0	0
CITI BANAMEX/HSBCPESOS2	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75	19,520,689	20,913,000	429,514,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO ACTINVER	NO	2018-08-18	2019-10-13	TIIE 28 + 3%	126,822,369	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARRENDADORA ACTINVER	NO	2018-08-18	2019-10-13	TIIE 28 + 3%	126,822,369	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
METLIFE MEXICO3	NO	2015-12-18	2021-04-01	LIBOR2.5	0	0	0	0	0	0	33,972,464	892,063,000	0	0	0	0
METLIFE MEXICO4	NO	2015-03-16	2021-08-01	LIBOR 1 MES2.55	0	0	0	0	0	0	25,510,367	888,444,000	0	0	0	0
FICEIN UNION DE CREDITO	NO	2018-01-17	2020-01-10	TASA LIDER	2,280,471	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALUE CASA DE BOLSA1	NO	2016-09-30	2024-05-31	TIIE 1M3.4	21,233,333	69,573,000	36,400,000	36,400,000	324,067,000	0	0	0	0	0	0	0
CI BANCO (CERTIFICADOS)	NO	2016-09-30	2023-09-30	TIIE 1M3.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCOMER Y SABADELL	NO	2016-12-22	2026-12-22	TIIE 28D4.2	55,602,331	92,381,000	68,000,000	76,500,000	519,690,000	0	0	0	0	0	0	0
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIIE3.50	16,084,798	105,103,000	53,991,000	53,991,000	115,103,000	0	0	0	0	0	0	0
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	622,500	53,187,000	40,753,000	95,090,000	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTINVER	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	622,500	54,353,000	40,753,000	95,090,000	0	0	0	0	0	0	0	0
SANTANDER	NO	2017-11-17	2027-12-14	TIIE 1M2.0	33,750,000	80,938,000	45,000,000	45,000,000	790,400,000	0	0	0	0	0	0	0
HSBC	NO	2018-11-30	2024-11-09	TIIE 28 + 2.5%	27,030,020	91,463,000	56,152,000	62,402,000	707,783,000	0	0	0	0	0	0	0
BANCO DEL BAJIO2	NO	2018-12-21	2026-02-23	TIIE 28 + 2.75%	62,150,990	138,046,000	84,550,000	94,419,000	602,650,000	0	0	0	0	0	0	0
CI BANCO3	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE + 2.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	682,740,421	3,378,046,000	1,443,623,000	1,239,380,000	3,059,693,000	0	201,678,579	2,001,018,000	3,837,098,000	0	0
<b>Banca comercial</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>																
TOTAL					0	682,740,421	3,378,046,000	1,443,623,000	1,239,380,000	3,059,693,000	0	201,678,579	2,001,018,000	3,837,098,000	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>																
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>																
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE 28 + 2.7%	2,589,546,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%	0	0	0	0	6,451,704,000	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	2,589,546,000	0	0	0	6,451,704,000	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]																	
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]												
					Intervalo de tiempo [eje]																	
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]						
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>					0	2,589,546,000	0	0	0	0	6,451,704,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>																						
<b>Proveedores</b>																						
CONTROLADORA DE DESARROLLOS TULTITL	NO	2019-05-03	2019-05-03			188,480,000																
Quality Re, SAPI de CV	NO	2019-05-03	2019-05-03			66,128,000																
TESORERIA DEL GOBIERNO DEL DISTRI TO FEDERAL	NO	2019-05-03	2019-05-03			60,830,000																
Corey, S.A. de C.V.	NO	2019-05-03	2019-05-03			41,256,000																
PROVEEDORES DEL HOTEL	NO	2019-05-03	2019-05-03			20,441,000																
DIRAD DIRECCION EN RECURSOS ADMINIS TRATIVOS SA DE CV	NO	2019-05-03	2019-05-03			11,600,000																
VARIOS1	NO	2019-05-03	2019-05-03			349,972,000																
TESORERIA DE LA FEDERACION	NO	2019-05-03	2019-05-03			10,006,000																
INMOSE SA DE CV	NO	2019-05-03	2019-05-03			9,324,000																
CINEMEX WTC SA DE CV	NO	2019-05-03	2019-05-03			7,830,000																
<b>TOTAL</b>					0	765,867,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>					0	765,867,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	765,867,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]</b>																						
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																						
VARIOS2						0																
ACCIONISTAS						143,349,000																
PARTES RELACIONADAS						468,299,000																
DEPOSITOS EN RENTA1	NO					7,336,000	1,781,450,000															
PASIVO LABORAL							51,969,000															
<b>TOTAL</b>					0	618,984,000	1,833,419,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>					0	618,984,000	1,833,419,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	618,984,000	1,833,419,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de créditos</b>																						
<b>TOTAL</b>					0	4,657,137,421	5,211,465,000	1,443,623,000	1,239,380,000	9,511,397,000	0	201,678,579	2,001,018,000	3,837,098,000	0	0	0	0	0	0	0	0

**[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	16,631,000	327,546,000	0	0	327,546,000
Activo monetario no circulante	1,527,000	30,046,000	0	0	30,046,000
Total activo monetario	18,158,000	357,592,000	0	0	357,592,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	2,761,000	54,957,000	0	0	54,957,000
Pasivo monetario no circulante	296,314,000	5,832,322,000	0	0	5,832,322,000
Total pasivo monetario	299,075,000	5,887,279,000	0	0	5,887,279,000
Monetario activo (pasivo) neto	(280,917,000)	(5,529,687,000)	0	0	(5,529,687,000)

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
<b>NUEVA MARCA</b>				
ARRENDAMIENTO	2,829,173,000	0	0	2,829,173,000
MANTENIMIENTO	813,924,000	0	0	813,924,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	1,983,683,000	0	0	1,983,683,000
VENTA DE PROPIEDADES	60,210,000	0	0	60,210,000
TOTAL	5,686,990,000	0	0	5,686,990,000



**[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados**

**Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]**

**GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.****CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Cifras en miles de pesos)

**I. INFORMACIÓN CUALITATIVA****A. Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados****1. Políticas de uso de instrumentos financieros derivados (IFD).**

La emisora no celebra operaciones financieras derivadas, salvo noventa vigentes para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; de hecho, el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

**2. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas.**

TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	VALUACION AL 31-Dic-2017	VALUACION AL 31-Dic-2018
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	28,537	8,155
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	11,136	3,953
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	29-dic-16	29-dic-20	MN	300,000	2,637	5,234
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-dic-16	23-dic-20	MN	400,000	10,419	7,797
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	28-sep-16	30-sep-19	USD	66,000	23,819	16,979
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	11-nov-16	06-nov-20	MN	400,000	3,758	12,140
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	500,000	5,169	10,076
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	400,000	3,570	7,801

COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-17	19-ene-21	MXN	50,000	68	735
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-ene-17	17-ene-21	MXN	300,000	1,572	5,811
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-ene-17	04-ene-20	MXN	300,000	1,812	3,025
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	20-ene-17	15-ene-21	MXN	130,000	104	1,832
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-ene-17	25-ene-21	USD	21,000	3,529	6,068
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-sep-19	01-may-20	USD	60,353	0	324
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-18	19-ene-21	MN	500,000	0	8,415
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-18	19-ene-21	MN	500,000	0	8,415
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-ene-18	01-may-20	USD	2,024	0	113
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-ene-18	17-ene-21	MN	500,000	0	8,723
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-18	19-jul-20	USD	33,000	0	3,251
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-ene-18	17-ene-21	MN	500,000	0	8,723
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	29-jun-17	05-jul-21	MN	313,650	7,408	12,772
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	30-jun-17	05-jul-21	MN	313,650	7,194	11,484
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-ago-17	30-jul-21	MN	500,000	657	1,002
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	20-dic-17	01-dic-20	MN	590,392	-388	6,861
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	20-dic-17	01-dic-20	MN	479,694	-315	5,575
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	20-dic-17	31-dic-20	MN	633,750	-639	7,179
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	14-feb-18	10-feb-21	MN	1,000,000	0	9,886

COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	14-feb-18	10-feb-21	MN	500,000	0	4,678
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-17	19-ene-21	USD	15,000	362	215
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-abr-18	04-abr-21	MN	1,000,000	0	25,031
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	150,000	0	1,499
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	200,000	0	1,999
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	200,000	0	1,999
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	150,000	0	1,265
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	200,000	0	1,687
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	200,000	0	1,687
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-dic-20	01-jul-21	MN	650,000	0	2,789
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-jun-18	04-jun-21	USD	10,000	0	348
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-jun-18	04-jun-21	USD	10,000	0	493
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	1,069
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	1,069
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	1,069
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	1,069
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	1,069
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	534
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	534

COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	534
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	534
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	1,152
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	08-may-19	06-nov-19	USD/MN	578,100	0	-1,663
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	200,000	0	830
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	200,000	0	830
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	200,000	0	830
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	200,000	0	830
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	100,000	0	414
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	100,000	0	414
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	100,000	0	414
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	100,000	0	414
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	100,000	0	414
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	100,000	0	414
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-oct-18	27-sep-21	MN	100,000	0	414
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	22-oct-18	16-oct-23	MN/UDI	3,078,099	0	-39,459
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	06-ene-20	04-ene-21	MN	150,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	06-ene-20	04-ene-21	MN	150,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0

COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	100,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0

COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	200,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	15-dic-20	14-dic-21	MN	107,000	0	0
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	22-nov-18	16-nov-23	MN/UDI	2,009,404	0	-24,303
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	06-jul-21	05-jul-22	MN	500,000	0	0

La compañía mantiene los siguientes IFD, con fines de cobertura:

### 3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

Las operaciones mencionadas en el numeral anterior, fueron celebradas con las instituciones financieras con las que se tienen préstamo, HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; con quien se tienen créditos para el desarrollo de nuestro proyecto.

### 4. Políticas para la designación de agente de cálculo o valuación.

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de Diciembre de 2018 y al 30 de Septiembre de 2018 el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

### 5. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito, VAR

Las actividades llevadas a cabo por la compañía pueden exponerla a riesgos financieros, incluyendo, entre otros, el riesgo de tasa de interés. La compañía busca minimizar los posibles efectos negativos de este riesgo en su desempeño financiero a través de un programa integral de administración de riesgos. La administración de riesgo esta manejada por nuestro departamento de finanzas bajo la supervisión de nuestro comité de auditoría, quien conduce sus actividades conforme a las políticas aprobadas por el consejo de administración.

Asimismo, nuestro departamento de finanzas se conduce conforme a estándares generales en relación con la administración del riesgo financiero, y ciertos procedimientos relacionados con riesgos específicos, tales como el riesgo del tipo de cambio, riesgo de créditos, entre otros.

Con respecto a los IFD, la administración de la compañía considera que las técnicas de valuación y supuestos utilizados son apropiadas en la determinación del valor razonable de dichos instrumentos. La compañía puede utilizar instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrirse de algunas exposiciones a los riesgos financieros implícitos en los activos y pasivos en el estado consolidado. Tanto la administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rigen por las políticas de la compañía.

La compañía identifica, evalúa, monitorea y administra de forma centralizada los riesgos financieros de sus subsidiarias operativas a través de políticas escritas que establecen límites asociados a riesgos específicos, incluyendo las directrices para establecer las pérdidas admisibles, para determinar cuándo el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es apropiado y dentro de los lineamientos de la política, o cuándo dichos instrumentos pueden ser designados como instrumentos de cobertura, sino más bien como mantenidos con fines de negociación, lo cual es el caso del instrumento financiero derivado y un contrato de CAP de tasa de interés.

El riesgo de mercado es el riesgo de la erosión de los flujos de efectivo, ingresos, valor de los activos y pasivos debido a los cambios adversos en tasas de interés. La compañía cuenta con políticas que rigen la administración del riesgo de mercado y las actividades comerciales, supervisan las actividades de administración de riesgo y monitorean los resultados de las negociaciones y otras actividades para asegurar el cumplimiento de nuestras políticas de administración y negociación de riesgo. Estas actividades incluyen, pero no están limitadas a, el monitoreo diario de las posiciones de mercado que crean riesgo de crédito, liquidez y mercado. A la fecha, la compañía tiene contratado tres instrumentos financiero derivado para administrar su exposición al riesgo de tasas de interés a fin de mitigar el riesgo de incremento de las mismas.

#### 6. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez.

La administración de riesgo esta manejada por nuestro departamento de finanzas bajo la supervisión de nuestro comité de auditoría, quien conduce sus actividades conforme a las políticas aprobadas por el consejo de administración. Se encarga de identificar, evaluar y mitigar riesgos financieros en coordinación con nuestros departamentos operativos. Nuestro departamento de finanzas se conduce conforme a estándares generales en relación con la administración del riesgo financiero, y ciertos procedimientos relacionados con riesgos específicos, tales como el riesgo del tipo de cambio, riesgo de créditos, riesgos relacionados con instrumentos financieros derivados y no derivados así como aquellos relacionados con la inversión del excedente de flujo de efectivo.

La tesorería de la compañía tiene la responsabilidad de supervisar las necesidades de liquidez y asegurarnos de tener recursos suficientes para cumplir con nuestras necesidades operativas y obligaciones financieras a fin de evitar potenciales incumplimientos conforme a nuestros financiamientos.

A su vez, se establecen proyecciones que toman a consideración nuestros planes de financiamiento, nuestro cumplimiento con razones financieras basadas en nuestro balance general integral y, en caso de ser aplicable, requerimientos regulatorios y contractuales, con la finalidad de cubrir los requerimientos de financiamiento y liquidez de la compañía.

#### 7. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores.

La emisora no celebra operaciones financieras derivadas, salvo cuarenta vigentes para cobertura de riesgo de tasa de interés variable, de los cuales, una está relacionada con la misma contraparte que otorga el crédito; por lo que no cuenta con un tercero independiente, que revise dichos procedimientos, distinto a los de auditoría.

#### 8. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

La emisora no cuenta con un comité de administración de riesgos.

#### 9. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados

La emisora ha celebrado 90 confirmaciones de contratación de instrumentos financieros derivados (SWAP's, CAP's y Full Cross Currency SWAP's) para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

El 17 de marzo de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN y el 18 de marzo de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en USD; ambos con vencimiento en 2019.

El 11 de Noviembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2020.

El 28 de septiembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en USD con vencimiento en 2019.

El 23 y 29 de Diciembre de 2016 se obtuvieron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2020.

El 4, 17 y 19 de enero de 2017 se contrataron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2020 y 2021 respectivamente.

El 19 de enero de 2017 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en USD; con vencimiento en 2021.

El 29 y 30 de junio de 2017 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021.

El 4 de agosto de 2017 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2021.

El 20 de diciembre de 2017 se contrataron tres IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2020.

El 17, 19 y 23 de enero de 2018 se contrataron siete IFD de cobertura de tasa de interés, de los cuales cuatro fueron en MN con vencimiento en 2021, dos en USD con vencimiento en 2020 y uno en USD con fecha de inicio 1° de septiembre 2019 y vencimiento en 2020.

El 14 de febrero de 2018 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021.

El 4 de abril de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021.

El 10 de mayo de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con fecha de inicio 1° de diciembre de 2020 y vencimiento en 2021.

El 23 de mayo de 2018 se contrataron seis IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con vencimiento en 2021.

El 30 de mayo de 2018 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en USD, con fecha de inicio 4 de junio de 2018 y vencimiento en 2021.

El 9 de julio de 2018 se contrataron diez IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento en 2021.

El 13 de agosto de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés y tipo de cambio en MN, con fecha de inicio 8 de mayo de 2019 y vencimiento el 6 de noviembre de 2019.

El 1 de octubre de 2018 se contrataron diez IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento en 2021.

**Comentario [FMK1]:** Se agregaron las 40 coberturas que se contrataron en el periodo de Octubre a Diciembre 2018



El 15 de noviembre de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN/UDI, con fecha de inicio retroactiva al 22 de octubre de 2018 y vencimiento el 16 de octubre de 2023.

El 28 de noviembre de 2018 se contrataron veintisiete IFD de cobertura de tasa de interés en MN, de los cuales 2 tienen fecha de inicio el 6 de enero de 2020 y vencimiento el 4 de enero de 2021. Los 25 IFD restantes tienen fecha de inicio el 15 de diciembre de 2020 y vencimiento el 14 de diciembre de 2021.

El 6 de diciembre de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN/UDI, con fecha de inicio retroactiva al 22 de noviembre de 2018 y vencimiento el 16 de noviembre de 2023.

El 11 de diciembre de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de inicio 6 de julio de 2021 y vencimiento el 5 de julio de 2022.

Los IFD contratados, son identificados y clasificados como de cobertura por riesgos de mercado, se reconoce en el balance general como activos y/o pasivos a su valor razonable. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos. Por lo anterior, los valores estimados que se presentan en los estados financieros no son necesariamente los importes que la compañía pudiera realizar en el mercado de cambios.

Un Interest Rate Swap es un instrumento derivado compuesto por un acuerdo de intercambio de flujos consistente en el pago de una tasa de interés fija por una de las partes; a cambio de que la contraparte pague intereses variables referenciados a un índice determinado en una misma divisa.

El nominal de referencia en ningún momento se intercambia (El Riesgo de Crédito es por intereses). El Tipo Fijo pactado en el momento de la contratación es el que aplicado al nominal y con la periodicidad establecida permite que la suma de sus valores presentes sea igual al generado por la rama variable estimada. Esta se obtiene a través del cálculo de los tipos de interés implícitos.

La tasa fija es un precio es proporcionado por el área global Market sales en Santander, HSBC, Banamex, Bancomer, Sabadell, Morgan Stanley, Credit Suisse y Actinver. Valor de mercado indicativo.

Riesgos:

Los riesgos se miden en relación a la tasa de referencia:

- a) Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 4.87% y la tasa TIIE fue de 8.1750%.
- b) Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.92% y la tasa TIIE fue de 8.1825%.
- c) Tercero IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5250% y la tasa TIIE fue de 8.3158%.
- d) Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5600% y la tasa TIIE fue de 8.3158%.
- e) Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5750% y la tasa TIIE fue de 8.3158%.
- f) Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5800% y la tasa TIIE fue de 8.3450%.

- g) Séptimo IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6700% y la tasa TIIIE fue de 8.1724%.
- h) Octavo IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIIE fue de 8.3177%.
- i) Noveno IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8500% y la tasa TIIIE fue de 8.3177%.
- j) Décimo IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8750% y la tasa TIIIE fue de 8.3158%.
- k) Décimo Primer IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.9400% y la tasa LIBOR fue de 2.2994%
- l) Décimo Segundo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.8800% y la tasa LIBOR fue de 2.3368%
- m) Décimo Tercer IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7950% y la tasa LIBOR fue de 2.3151%
- n) Décimo Cuarto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7700% y la tasa LIBOR fue de 2.3025%
- o) Décimo Quinto IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9100% y la tasa TIIIE fue de 8.1724%
- p) Décimo Sexto IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.8900% y la tasa TIIIE fue de 8.1724%
- q) Décimo Séptimo IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9200% y la tasa TIIIE fue de 8.3158%
- r) Décimo Octavo IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIIE fue de 8.1675%
- s) Décimo Noveno IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIIE fue de 8.1675%
- t) Vigésimo IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% y la tasa TIIIE fue de 8.3363%
- u) Vigésimo Primer IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIIE fue de 8.3177%
- v) Vigésimo Segundo IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIIE fue de 8.3177%
- w) Vigésimo Tercer IFD es TIIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIIE fue de 8.3177%

- x)Vigésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIE fue de 8.3177%
- y)Vigésimo Quinto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.1920% y la tasa LIBOR fue de 2.3009%
- z)Vigésimo Sexto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.0800% y la tasa LIBOR fue de 2.2994%
- aa)Vigésimo Séptimo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.4800% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 1° de septiembre de 2019.
- bb)Vigésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6500% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.3166%
- cc)Vigésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7900% con un Strike de 9.5000% y la tasa TIIE fue de 8.3166%
- dd)Trigésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.4350% y la tasa TIIE fue de 8.1724%
- ee)Trigésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6100% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 1° de diciembre de 2020.
- ff)Trigésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 8.1650%
- gg)Trigésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 8.1650%
- hh)Trigésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 8.1650%
- ii)Trigésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.1650%
- jj)Trigésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.1650%
- kk)Trigésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.1650%
- ll)Trigésimo Octavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.5700% con un Strike de 3.0000% y la tasa LIBOR fue de 2.3136%
- mm)Trigésimo Noveno IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.5400% con un Strike de 3.0000% y la tasa LIBOR fue de 2.3136%
- nn)Cuadragésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%

- oo)Cuadragésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- pp)Cuadragésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- qq)Cuadragésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- rr)Cuadragésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- ss)Cuadragésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- tt)Cuadragésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- uu)Cuadragésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- vv)Cuadragésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- ww)Cuadragésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.1000% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- xx)Quincuagésimo IFD es un FULL CROSS CURRENCY SWAP – LIBOR a 6M. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 11.9900% con un Tipo de Cambio pactado de 19.2700 y la tasa es LIBOR 6M + 3.2500%. La cobertura tendrá su primera liquidación el 8 de mayo de 2019.
- yy)Quincuagésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- zz)Quincuagésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- aaa)Quincuagésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- bbb)Quincuagésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- ccc)Quincuagésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- ddd)Quincuagésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- eee)Quincuagésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%

**Comentario [FMK2]:** Se agregaron las coberturas contratadas del periodo Octubre-Diciembre, 2018

- fff)Quincuagésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- ggg)Quincuagésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- hhh)Sexagésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.3200%
- iii)Sexagésimo Primer IFD es TIIE/UDI a 91 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada de la Empresa en la cobertura fue de 8.6900% y la tasa fija pactada de la Institución Financiera fue de 6.9500% + Valor UDI. La cobertura tendrá su primera liquidación el 21 de enero de 2019.
- jjj)Sexagésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.2400% con un Strike de 8.5000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de enero de 2020.
- kkk)Sexagésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.2400% con un Strike de 8.5000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de enero de 2020.
- lll)Sexagésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- mmm)Sexagésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- nnn)Sexagésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- ooo)Sexagésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- ppp)Sexagésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- qqq)Sexagésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- rrr)Septuagésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- sss)Septuagésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

- ttt)Septuagésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- uuu)Septuagésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- vvv)Septuagésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- www)Septuagésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- xxx)Septuagésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- yyy)Septuagésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- zzz)Septuagésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- aaaa)Septuagésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- bbbb)Octogésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- cccc)Octogésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- dddd)Octogésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- eeee)Octogésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- ffff)Octogésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

gggg)Octogésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

hhhh)Octogésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

iiii)Octogésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

jjjj)Octogésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

kkkk)Octogésimo Noveno IFD es TIIE/UDI a 91 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada de la Empresa en la cobertura fue de 12.2000% y la tasa fija pactada de la Institución Financiera fue de 8.9800% + Valor UDI. La cobertura tendrá su primera liquidación el 21 de febrero de 2019.

llll)Nonagésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Diciembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de julio de 2021.

---

## Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

---

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

10. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Los métodos y técnicas de valuación son realizada por el banco HSBC México, S.A., Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A., que es con el que se tiene contratado los IFD.

Dicha valuación, se ha realizado conforme a los modelos propios de las instituciones antes mencionadas, mismos que están basados en principios financieros reconocidos y estimaciones razonables acerca de las condiciones futuras del mercado y pueden reflejar otros factores financieros, como la utilidad anticipada o de cobertura transaccional y otros costos.

La frecuencia de esta valuación es mensual.

11. Aclaración sobre si la valuación es hecha por terceros independientes o es valuación interna y en qué caso se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurado, vendedor o contrapartes del IFD.

La valuación es realizada por la institución financiera con la que se tiene el préstamo, HSBC México, S.A., Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.

12. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

No contamos con instrumentos derivados distintos a los de cobertura ni de aquéllos que por su naturaleza deban reconocer la ineffectividad de la cobertura. Por lo tanto, la compañía no aplica la contabilidad de cobertura de flujo de efectivo de sus instrumentos derivados.

## Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

C. Información de riesgo por uso de derivados.

13. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que puedan ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD. En virtud de que a la fecha no se tiene más que derivados de tasa de interés de cobertura la fuente de liquidez es precisamente el repago del crédito.

## Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

14. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración y contingencias que puedan afectar en futuros reportes.

No existen cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración, que puedan afectarla en futuros reportes.

15. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

16. Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$15,579 y 67,699 por los periodos terminados el 30 de Septiembre de 2017 y el 31 de Diciembre de 2016, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

17. Descripción y número de IFD que haya vencido durante el trimestre y de aquellos cuya posición haya sido cerrada.

No existen instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

No hay incumplimientos.

## Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

II. Información cuantitativa (siempre que el valor absoluto del valor razonable represente cuando menos el 5% de los activos, pasivos o capital o 3% de ventas.

El valor absoluto del valor razonable del IFD contratado, representa menos del 5% de los activos, pasivos o capital total consolidado, o bien, el 3% de las ventas totales consolidadas del último trimestre.





**[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,156,906,000	63,968,000
Total efectivo	1,156,906,000	63,968,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,048,504,000	3,582,572,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	561,655,000	577,300,000
Total equivalentes de efectivo	2,610,159,000	4,159,872,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,767,065,000	4,223,840,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	1,235,413,000	552,396,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	815,813,870	939,932,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	487,380,000	700,346,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	487,380,000	700,346,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,164,722,000	1,065,298,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	72,202,130	339,410,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,610,809,000	2,532,084,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	3,147,759,000	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	3,147,759,000	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	842,849,000	719,689,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	842,849,000	719,689,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	4,070,000	4,070,000
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,070,000	4,070,000
Maquinaria	14,175,000	19,907,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	7,884,000	11,926,000
Total vehículos	7,884,000	11,926,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	78,576,000	70,326,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	562,238,000	102,077,000
Total de propiedades, planta y equipo	666,943,000	208,306,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	49,522,906,000	49,907,501,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	49,522,906,000	49,907,501,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	237,473,000	191,890,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	237,473,000	191,890,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	237,473,000	191,890,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	765,867,000	608,405,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	765,867,000	608,405,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	884,419,000	315,919,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	2,589,546,000	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	618,984,000	442,498,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	4,092,949,000	758,417,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	14,958,858,000	14,950,063,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	6,451,704,000	7,087,040,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	1,833,419,000	1,230,729,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	23,243,981,000	23,267,832,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	64,215,820,000	59,141,640,000
Pasivos	37,379,548,000	32,251,904,000
Activos (pasivos) netos	26,836,272,000	26,889,736,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	10,690,355,000	7,821,222,000
Pasivos circulantes	5,024,189,000	1,549,571,000
Activos (pasivos) circulantes netos	5,666,166,000	6,271,651,000

**[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	2,797,607,000	1,455,559,000	423,802,000	441,417,000
Venta de bienes	60,210,000	6,600,000	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	2,829,173,000	2,801,920,000	732,444,000	669,565,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	5,686,990,000	4,264,079,000	1,156,246,000	1,110,982,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	387,601,000	218,926,000	120,133,000	49,632,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,507,412,000	1,868,661,000	250,565,000	334,811,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	1,895,013,000	2,087,587,000	370,698,000	384,443,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	850,617,000	693,436,000	509,987,000	233,572,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	1,421,185,000	1,738,062,000	483,832,000	354,207,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	231,645,000	251,449,000	108,841,000	(40,434,000)
Total de gastos financieros	2,503,447,000	2,682,947,000	1,102,660,000	547,345,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	206,167,000	0	206,167,000
Impuesto diferido	1,269,379,000	613,217,000	(439,372,000)	113,910,000
Total de Impuestos a la utilidad	1,269,379,000	819,384,000	(439,372,000)	320,077,000

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros cumplen con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros consolidados han sido utilizadas consistente-mente 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.

### Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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

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

#### 4.2. Consolidación

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

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

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

El Grupo está sujeto al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión del impuesto a la utilidad.

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

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

#### 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 exponer su crecimiento. Como medida de negocio, el Grupo considera como un indicador relevante para evaluar su desempeño, el resultado de la participación en la utilidad de asociadas, ya que mide el rendimiento de esta inversión a través de este resultado. La participación en la utilidad de asociadas normalmente se presenta, en el estado de resultados, después de gastos financieros. Sin embargo, el Grupo ha evaluado y concluido que la inversión en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos, representa un vehículo esencial en las operaciones del Grupo y en el cumplimiento de su estrategia de posicionamiento en el mercado, por lo que considera más apropiado incluir la participación dentro de los resultados operativos. Véase Nota 9.

#### 4.5. Transacción entre accionistas

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

#### 4.6 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

## Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

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

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

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

#### Cuentas por cobrar

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

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



## Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

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

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

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

## Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Durante 2018, el despacho PricewaterhouseCoopers S.C. prestó a la Compañía servicios distintos a los de auditoría, consistentes en estudios de precios de transferencia y otros. Por la prestación de dichos servicios, la Compañía pagó Ps. 2.2 millones de pesos, cantidad que representó el 17 % del total de las erogaciones realizadas a dicho despacho.

## Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2019, por Diódoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quien tiene poder legal para autorizarlos.

## Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

### 2.2.1.Subsidiarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

Subsidiaria	31 de diciembre de		Actividad
	2018	2017	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.**	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.**	100	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	*	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Guadalajara Jalisco
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Cabi Lerma, S. A. P. I. de C. V.	*	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

31 de diciembre de

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

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

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

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

---

## Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

---

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 a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

---

## Nota 13 - Préstamos bancarios:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. con valor de \$960,000 contratado el 9 de noviembre de 2018 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.5 % (del 10.8363%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	\$ 955,267	\$ -
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por Dls.128,000 y Dls.78,000 que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente (del 4.8493% y 5.0993%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2022.	3,901,017	4,037,366
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 10.1923%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2021.	1,370,507	1,456,618
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00% (11.1923%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	920,165	825,273
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75% respectivamente (del 10.5828% y 10.8328%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2022.	1,059,936	1,113,224
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$500 en 2017, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40% (del 11.7150 % al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	496,773	704,729
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.52,000 cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 4.85% ), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2021.	947,009	975,148
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.50,000, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 4.90%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.	932,734	952,458
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México, S. A. por \$1,200,000 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.9825%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2021.**	-	1,157,526
- Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$ 850,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 4.20% (del 12.5438%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2026.	823,964	660,574
- Crédito hipotecario contratado el 15 de diciembre de 2015, por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$700,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días a 2.00% (del 9.8331%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.**	-	677,644
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 10.3450 %), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.	1,296,733	1,309,693
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$500,000, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.8090%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2022.**	-	499,729
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$ 1,014,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.20% (11.5350%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2027.	1,011,543	639,937
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$313,696 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6923%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2024.	312,102	112,055
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%), al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2023.	156,701	72,703

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

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

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

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

	Deuda a largo plazo	Certificado Bursátil	Préstamos por pagar	Total
Saldo inicial al 1 de enero 2017	<u>\$ 12,422,350</u>	<u>\$ 6,053,535</u>	<u>\$ 582,516</u>	<u>\$ 19,058,401</u>
Adquisiciones	4,299,614	1,015,559	-	5,315,173
Pagos	(1,491,174)	-	(187,019)	(1,678,193)
Fluctuación cambiaria	(108,203)	-	-	(108,203)
Comisiones	-	17,946	-	17,946
Intereses pagados	(775,846)	(250,662)	(25,874)	(1,052,382)
Intereses devengados	<u>919,241</u>	<u>250,662</u>	<u>-</u>	<u>1,169,903</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>\$ 15,265,982</u>	<u>\$ 7,087,040</u>	<u>\$ 369,623</u>	<u>\$ 22,722,645</u>
Adquisiciones	\$ 3,445,237	\$ 1,999,869	\$ 468,299	\$ 5,913,405
Pagos de deuda	(544,527)	(45,659)	(216,240)	(806,426)
Pagos de deuda de transacción con accionistas	(497,864)	-	-	(497,864)
Baja por transacción con accionistas	(1,828,749)	-	-	(1,828,749)
Fluctuación cambiaria	(160,490)	-	-	(160,490)
Intereses pagados	(749,469)	(635,636)	(10,034)	(1,395,139)
Intereses devengados	<u>913,157</u>	<u>635,636</u>	<u>-</u>	<u>1,548,793</u>
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 15,843,277</u>	<u>\$ 9,041,250</u>	<u>\$ 611,648</u>	<u>\$ 25,496,175</u>

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

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

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

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

Mediciones de valor razonable utilizando supuestos no observables significativas

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

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes in-puts/insumos al 31 diciembre de 2018 y 2017:

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>(2)</sup>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.

<sup>(3)</sup>El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal de \$2,500,000 variable a una TIIE + 2.75 con un plazo de vencimiento de 3.5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00. Véase Nota 26.

<sup>(4)</sup>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 si-guientes:

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

"UAFIDA consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de: i) utilidad de operación, más ii) costos de depreciación, más iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento). "Gastos financieros brutos consolidados" significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

2. Limitaciones en el nivel de endeudamiento. La emisora no podrá ni permitirá, a cualquiera de sus subsidiarias, contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base proforma, la deuda total insoluble de la emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.



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

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

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

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

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

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

---

## Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

---

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

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

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

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

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

Al cambiar la proporción de patrimonio mantenido por las participaciones no controladoras, la Compañía ha ajustado los importes en libros de las participaciones controladoras y no controladoras para reflejar los cambios en sus participaciones. La Compañía reconoce directamente en patrimonio

la diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida y atribuida a los propietarios de la controladora. La Compañía controladora presenta las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

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

La contraprestación total transferida por Grupo GICSA ascendió a la cantidad de \$4,133,008, correspondiente al valor justo de los activos netos de seis proyectos cedidos, y recibió \$2,838,865 de activos netos de cinco proyectos que se quedó con el 100% de los beneficios y efectivo por \$82,664.

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

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

El valor razonable de los activos netos de los cinco proyectos de las participaciones adquiridas al 100%, ascendieron a la cantidad de \$2,838,865; sin embargo, en los términos de la NIIF 10, estos activos netos fueron revaluados y se encuentran registrados a su valor razonable.

## Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

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

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

## Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

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

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

## Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

a. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

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

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

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

a)Clasificación y medición de los activos financieros

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

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

Específicamente:

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

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

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

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

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

#### b) Deterioro de activos financieros

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

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

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

#### Cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Cambios significativos en pasivos por contrato

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

ii. Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

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

Transferencias de propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

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

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

Se proporcionan dos opciones para la transición:

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

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

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

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

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

- El uso de una tasa de descuento única para una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares
- Evaluaciones anteriores sobre si los contratos de arrendamientos son onerosos

- El tratamiento de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1 de enero de 2019 ya que son considerados de corto plazo
- Exclusión de los costos directos iniciales para la medición del derecho de uso del activo en la fecha de la adopción inicial, y
- El uso del análisis retrospectivo para determinar el término del arrendamiento donde el contrato contiene opciones para extender o rescindir el contrato de arrendamiento.

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

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

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

---

## Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

---

Ver nota 800600 Lista de políticas contables.

---

## Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

---

### Nota 25 - Contingencias y compromisos:

#### Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no tiene conocimiento de posi-bles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

#### Compromisos:

a.Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos cuyo monto ascendió a \$1,205 al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para lograr la materialización de los acuerdos de compra.

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

c.Revelaciones de IAS 17

La entidad como arrendatario

## 1) Contratos de arrendamiento

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

## 2) Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

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

## 3) Cuotas de arrendamientos operativos reconocidos como gastos

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

### Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

## 3.3. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones de deuda al costo amortizado, a valor razonable con cambios en resultados (VR-resultados), instrumentos financieros derivados favorables y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como también créditos a clientes, incluyendo cuentas por cobrar pendientes.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas y con el sector corporativo de los clientes se consideran de bajo riesgo de crédito, ya que en el pasado, no se ha tenido problemas de incobrabilidad con las mismas, la probabilidad de incumplimiento se considera baja y se consideran entidades altamente solventes.

La política de cancelaciones de cuentas por cobrar para el grupo, aplica a los 180 días de vencimiento.

## 3.3.1 Administración de riesgos

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo. El área de financiamiento evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen límites de crédito individuales con base en las calificaciones internas o externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo de Administración. El cumplimiento de los límites de crédito por parte de los clientes se monitorea regularmente por los jefes administrativos.

El Grupo ha adoptado una política de tratar de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes co-laterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 58% por clientes corporativos en 2018 (82% en 2017). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 42% está integrado por clientes no corporativos (18% en 2017) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad



crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$497,919 y \$559,732, al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

#### *Deterioro de activos financieros*

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

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

#### *Cuentas por cobrar.*

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

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

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

No corporativo 1 de enero de 2018	Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 120 días vencida	Total
Tasa de pérdida esperada	10%	25%	50%	80%	
Importe bruto en libros - cuentas por cobrar	\$ 65,309	\$ 10,095	\$ 3,942	\$ 20,695	\$100,041
Provisión por pérdida	<u>6,531</u>	<u>2,524</u>	<u>1,971</u>	<u>16,556</u>	<u>27,582</u>
Total provisión por pérdida	<u>\$ 8,859</u>	<u>\$ 3,336</u>	<u>\$ 3,093</u>	<u>\$ 30,459</u>	<u>\$ 45,747</u>

\*Las cuentas por cobrar en el balance general considera el derecho exigible de cobro de la operación descrita en la política 2.8.4, de la cual la Compañía ha considerado no deteriorar, puesto que se tiene evidencia de recuperación en el año.

\*\*Las cuentas por cobrar que no se incluyen dentro de la tabla de análisis de deterioro, corresponden a operaciones cuyo riesgo de incobrabilidad es bajo, es decir, son de riesgo de crédito bajo ya que a la fecha de autorización de los estados financieros se ha recuperado gran parte de las mismas y la determinación de su deterioro por los períodos presentados se consideró poco significativa para efectos de incluirse en la estimación total.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, resultó un aumento en la provisión de pérdidas en \$4,967 al 1 de enero de 2018, la cual era inmaterial para efectos de los estados financieros consolidados y la Administración decidió no reconocerlo en utilidades acumuladas. Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con el Grupo y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos. Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

Para la evaluación de la estimación de Pérdida Crediticia Estimada (PCE) de cuentas por cobrar, Grupo Gicsa: a) determinó la probabilidad de incumplimiento, b) determinó la severidad de pérdida ("SP") y c) consideró los dos factores anteriores a la cuenta por cobrar.

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

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

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

- Dificultades financieras significativas del deudor;

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

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

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

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

## Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

### Nota 21 - 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.

- Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados:

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

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

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 7,323,832	\$ 2,051,062
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	2,197,150	615,319
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	136,395	25,974
Ajuste anual por inflación	(319,369)	311,637
Incremento por actualización fiscal y valor razonable de propiedades de inversión de propiedades de inversión	291,996	(71,797)
Actualización de pérdidas fiscales	233,914	(82,944)
Efecto por transferencia a accionistas	(1,225,581)	-
Otros	<u>(45,127)</u>	<u>21,197</u>
ISR	<u>\$ 1,269,378</u>	<u>\$ 819,386</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>17%</u>	<u>40%</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el importe de las pérdidas fiscales actualizadas por las compañías tenedoras de acciones que reservan el ISR diferido asciende a \$364 millones.

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

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

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

	Propiedades de inversión	Estimaciones y provisiones	Pagos anticipados	Inmuebles mobiliario y equipo	Pérdidas fiscales	Total
1 de enero de 2017	(\$ 6,882,859)	\$ 17,880	(\$ 21,862)	(\$ 11,199)	\$ 833,624	(\$ 6,064,416)
Cargado o abonado al estado de resultados	(\$ 1,131,710)	\$ 62,441	(\$ 189,343)	(\$ (911)	\$ 626,306	(\$ 613,217)
31 de diciembre de 2017	(\$ 8,014,569)	\$ 80,321	(\$ 191,205)	(\$ 12,110)	\$ 1,459,930	(\$ 6,677,633)
Cargado o abonado al estado de resultados	(\$ 845,921)	(\$ 1,058)	(\$ 18,443)	(\$ 12,341)	(\$ 140,629)	(\$ 1,018,392)
Transferencia a accionistas	1,225,581	-	-	-	-	1,225,581
31 de diciembre de 2018	(\$ 7,634,909)	\$ 79,263	(\$ 209,648)	(\$ 24,451)	\$ 1,319,301	(\$ 6,470,444)

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

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

- 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.

---

**Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]**

---

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

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

## Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

## Nota 8 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

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

Al 31 de diciembre de 2018	Mobiliario yequipo	Equipo de cómputo	Maquinaria yequipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Total
Saldo inicial en libros neto	\$ 61,227	\$ 9,099	\$ 19,907	\$ 11,926	\$ 102,077	\$ 4,070	\$ 208,306
Adquisiciones	9,655	17,643	1,014	709	464,159	-	493,180
Bajas	(516)	(124)	(4,485)	-	(1,042)	-	(6,167)
Depreciación del periodo	<u>(11,648)</u>	<u>(6,761)</u>	<u>(2,261)</u>	<u>(4,750)</u>	<u>(2,858)</u>	<u>-</u>	<u>(28,376)</u>
Saldo final	<u>\$ 68,718</u>	<u>\$ 19,857</u>	<u>\$ 14,175</u>	<u>\$ 7,885</u>	<u>\$ 562,238</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 666,943</u>
Al 31 de diciembre de 2018							
Costo	\$ 82,552	\$ 30,922	\$ 19,176	\$ 17,409	\$ 579,946	\$ 4,070	\$ 734,075
Depreciación acumulada	(23,834)	(11,065)	(5,001)	(9,524)	(17,708)	-	(67,132)
Valor final en libros	<u>\$ 68,718</u>	<u>\$ 19,857</u>	<u>\$ 14,175</u>	<u>\$ 7,885</u>	<u>\$ 562,238</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 666,943</u>
Al 31 de diciembre de 2017							
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,200	\$ 10,217	\$ 22,665	\$ 12,902	\$ 110,985	\$ 4,070	\$ 219,039
Adquisiciones	14,213	3,695	863	4,559	5,844	-	29,174
Bajas	-	(509)	(881)	(761)	-	-	(2,151)
Depreciación del periodo	<u>(11,186)</u>	<u>(4,304)</u>	<u>(2,740)</u>	<u>(4,774)</u>	<u>(14,752)</u>	<u>-</u>	<u>(27,756)</u>
Saldo final	<u>\$ 61,227</u>	<u>\$ 9,099</u>	<u>\$ 19,907</u>	<u>\$ 11,926</u>	<u>\$ 102,077</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 208,306</u>
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>

## Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

## 3.1. Derivados

El Grupo tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

<u>Activos no circulantes</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contratos swaps de tasa de interés	\$ 178,856	\$ 100,659

### *Clasificación de derivados*

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

### *Medición del valor razonable*

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

---

## Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

---

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

---



---

## Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

---

### **Nota 24 - Utilidad básica y diluida:**

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

Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 5,612,187	\$ 576,872
Promedio ponderado de acciones en circulación	1,526,506	1,533,193
Utilidad por acción básica y diluida	\$ 3.6765	\$ 0.3763

---



---

## Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

---

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

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

#### *Instrumentos utilizados por el Grupo*

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

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

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

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

#### *Sensibilidad*

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

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

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

---

## Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

---

### **Nota 22 - Información por segmentos:**



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

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

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. El Grupo ha decidido cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de tres a cuatro segmentos, esto debido a la separación del segmento de Desarrollos mixtos el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de Oficinas Corporativas. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es presentada para evaluar los resultados de cada segmento.

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

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

#### 22.1. Definición de segmentos

##### Centros comerciales

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

##### Oficinas corporativas

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

##### Conjuntos residenciales

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

##### Desarrollos mixtos

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

##### Servicios

A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de

administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.

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

	31 de diciembre de 2018					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 905,561	\$ 69,211	\$ 424,885	\$ 505,282	\$ 1,862,126	\$ 3,767,065
Cuentas por cobrar - Neto	<u>2,147,950</u>	<u>301,465</u>	<u>1,056,627</u>	<u>1,606,073</u>	<u>1,146,183</u>	<u>6,268,298</u>
Activo circulante	<u>3,053,511</u>	<u>370,676</u>	<u>1,481,512</u>	<u>2,111,355</u>	<u>3,008,309</u>	<u>10,035,363</u>
Propiedades y activos fijos	22,807,528	5,817,865	6,346	20,308,049	1,250,061	50,189,849
Inventarios inmobiliarios			3,147,759			3,147,759
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>588,691</u>	<u>74,222</u>	<u>38,650</u>	-	<u>141,286</u>	<u>842,849</u>
Total	\$ 26,449,730	\$ 6,262,763	\$ 4,684,267	\$ 22,419,404	\$ 4,399,656	\$ 64,215,820
Pasivos y capital contable:						
Pasivo	\$ 16,750,507	\$ 1,504,179	\$ 5,145,546	\$ 11,564,748	\$ 2,414,568	\$ 37,379,547
Capital contable	<u>9,699,223</u>	<u>4,758,584</u>	<u>(461,279)</u>	<u>10,854,656</u>	<u>1,985,088</u>	<u>26,836,272</u>
Pasivos y capital contable	\$ 26,449,730	\$ 6,262,763	\$ 4,684,267	\$ 22,419,404	\$ 4,399,656	\$ 64,215,820
	31 de diciembre de 2017					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activo circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,096,326	\$ 110,309	\$ -	\$ 955,413	\$ 2,061,792	\$ 4,223,840
Cuentas por cobrar - Neto	<u>1,371,790</u>	<u>109,783</u>	-	<u>877,889</u>	<u>1,338,579</u>	<u>3,698,041</u>
Activo circulante	<u>2,468,116</u>	<u>220,092</u>	-	<u>1,833,302</u>	<u>3,400,371</u>	<u>7,921,881</u>
Propiedades y activos fijos	23,488,785	5,237,492	-	20,886,648	887,145	50,500,070
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>505,104</u>	<u>73,761</u>	-	-	<u>140,824</u>	<u>719,689</u>
Total	<u>\$ 26,462,005</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,141,640</u>
Pasivos y capital contable:						
Pasivo	\$ 15,299,807	\$ 856,554	\$ -	\$ 15,131,184	\$ 964,359	\$ 32,251,904
Capital contable	11,162,198	4,674,791	-	7,588,766	3,463,981	26,889,736
Pasivos y capital contable	<u>\$ 26,462,005</u>	<u>\$ 5,531,345</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,719,950</u>	<u>\$ 4,428,340</u>	<u>\$ 59,141,640</u>

	31 de diciembre de 2018					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,988,009	\$ 179,466	\$ 9,568	\$ 2,354,504	\$ 1,155,463	\$ 5,686,990
Costos y gastos de administración, venta y operación	632,364	91,572	6,032	994,197	466,865	2,191,030
Total de ingresos menos costos y gastos	1,355,645	87,884	3,526	1,360,307	688,598	3,495,960
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión						4,361,757
Otros gastos						19,432
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación						55,118
Costos financieros - Neto						(608,435)
Impuestos a la utilidad						(1,269,378)
Utilidad neta consolidada	\$	\$	\$	\$	\$	\$ 6,054,454
	31 de diciembre de 2017					
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Conjuntos residenciales	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,554,055	\$ 234,721	\$ -	\$ 1,784,591	\$ 690,713	\$ 4,264,080
Costos y gastos de administración, venta y operación	704,324	67,313	-	761,545	227,182	1,760,364
Total de ingresos menos costos y gastos	849,731	167,408	-	1,023,046	463,531	2,503,716
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión						245,028
Otros gastos						(35,450)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación						(66,872)
Costos financieros - Neto						(595,360)
Impuestos a la utilidad						(819,386)
Utilidad neta consolidada	\$	\$	\$	\$	\$	\$ 1,231,676

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

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

### 22.3. Ingresos intersegmentos y con terceros

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

Año terminado  
al 31 de diciembre de 2018

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

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>

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.

---

### Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

---

**Nota 26 - Eventos subsecuentes:**

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

---



---

### Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

---



---

### Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

---

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

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

### Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

#### Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

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

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

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

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación desarrollado internamente por el departamento de Administración y Finanzas.

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

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

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo por 2018, incluye valores en rangos de 19.9x a 11.4x para oficinas y 22.4x a 8.1x para centros comerciales y por 2017 de 21.2x a 16.3x para oficinas y 23.4x a 8.5x para centros comerciales.

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

ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 92.3% y 92.1% al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, respectivamente. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 2.4 % por 2018 (1.90% por 2017).
- Tasa de liquidez ajustada 19.0 % por 2018 (18.0% por 2017).

iv. Método de tasa de capitalización:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

### Nota 12 - Mediciones reconocidas a valor razonable

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

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

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

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

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (Nivel 1).
- Información (inputs) distinta a precios de cotización incluidos en el Nivel 1 que se puede confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se 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 2018 y 2017:

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

No hubo transferencias entre los Niveles 2 durante el ejercicio.

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

#### Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

---

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

---

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



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

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

## Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

### Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

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

Reclasificaciones de instrumentos financieros en la adopción de la NIIF 9

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

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

## Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

### Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipos de cambio y riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potencialmente adversos en el desempeño financiero.

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

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

## Eventos relevantes

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

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

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

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

ii. El 13 de junio de 2018, GICSA llevó a cabo la prestación de servicios a través de un contrato entre partes, correspondiente a los servicios inmobiliarios proporcionados sobre las actividades de planeación, diseño, construcción, desarrollo y comercialización. El Contrato fue celebrado con Parks Concentradora, S. A. de C. V. (cliente tercero independiente); dicho contrato resulta de los cambios en las condiciones de negocio que ocurrieron desde los acuerdos verbales pasados y hasta la formalización de esta operación a través del contrato de prestación de servicios mencionado. Véase nota 4.

iii. El 22 de marzo de 2018, la Compañía llevó a cabo la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas, añadiendo 61,290 m2 de área bruta rentable.

iv. El 26 de abril de 2018, Grupo GICSA concluyó exitosamente la apertura del centro comercial y de entretenimiento La Isla Mérida, con la cual se incorporaron aproximadamente 58,446 m2 de área bruta rentable.

v. El 30 de agosto de 2018, GICSA, realizó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Puebla, con más de 86,357 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.

vi. El 20 de septiembre de 2018, Grupo GICSA, concretó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Paseo Querétaro, con más de 80,445 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.

vii. El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$2,000 millones con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

1. 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 fidei-comiso 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.

## Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

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.

## Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

### 16.3 Compensación del personal clave

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

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Beneficios a los empleados a largo plazo	\$ 155,690	\$ 157,498

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.

## Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

### Nota 7 - Propiedades de inversión:

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

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

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

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

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

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

## Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

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

A continuación se integran las compañías asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y de 2017. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

#### Naturaleza

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

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

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

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

- i. Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.
- i. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.
- ii. Compañía que tiene un restaurante de la cadena Grupo Anderson, cuyo objeto de negocio de la Compañía es incrementar el nivel de ocupación en los desarrollos inmobiliarios.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes	\$ 682,175	\$ 141,933
Activos no corrientes	<u>654,033</u>	<u>609,268</u>
Total de activos	<u>\$ 1,336,208</u>	<u>\$ 751,201</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos corrientes	\$ 796,541	\$ 177,275
Pasivos no corrientes	<u>74,087</u>	<u>117,556</u>
Total de pasivos	<u>870,628</u>	<u>294,831</u>
Activos netos	<u>465,580</u>	<u>456,370</u>
Participación en el capital	<u>\$ 254,158</u>	<u>\$ 253,236</u>
Ingresos	\$ 2,767	\$ 3,520
Utilidad (pérdida) integral del año	<u>9,281</u>	<u>(2,821)</u>
Participación en los resultados de asociada	<u>\$ 922</u>	<u>(\$ 282)</u>

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

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes	\$ 2,607	\$ -
Activos no corrientes	<u>11,997</u>	<u>-</u>
Total de activos	<u>\$ 14,604</u>	<u>\$ -</u>
Pasivos corrientes	\$ 1,681	-
Pasivos no corrientes	<u>16,689</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>18,370</u>	<u>-</u>
Pasivos netos	<u>(3,766)</u>	<u>-</u>
Participación en el capital	<u>\$ 15,300</u>	<u>\$ -</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos	\$ 12,394	\$ -
Pérdida integral del año	<u>(1,359)</u>	<u>-</u>
Participación en los resultados de asociada	<u>(\$ 1,359)</u>	<u>-</u>

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

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

### Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

#### Nota 17 - Capital contable:

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

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

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

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

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

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



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

## ii. Consideraciones generales sobre el capital contable.

- a. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.
- b. Durante el año 2018, se aprobaron reembolsos a los accionistas de algunas subsidiarias. La disminución de capital no implica una disminución en el número de acciones de la compañía.
- c. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

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

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

### Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

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

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

### Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

#### c.Revelaciones de IAS 17

##### La entidad como arrendatario

##### 1)Contratos de arrendamiento

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

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

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

3) Cuotas de arrendamientos operativos reconocidos como gastos

20182017

Pagos mínimos de arrendamiento\$ 42,389\$ 27,933

### Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

#### 3.4. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

#### *Acuerdos de financiamiento*

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

	2018	2017
Línea de crédito no utilizada	1,369,103	1,718,103

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

### Vencimientos de pasivos financieros

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
No derivados							
Proveedores	\$ 326,083	\$ 439,784	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 765,867	\$ 765,867
Préstamos bancarios	365,717	1,726,536	2,196,978	11,545,402	5,631,961	21,466,594	15,846,278
Certificados bursátiles	2,924,839	344,315	2,163,265	4,152,005	2,137,676	11,722,100	9,041,250
Partes relacionadas	-	611,648	-	-	-	611,648	611,648
<b>Total no derivados</b>	<b>\$ 3,616,639</b>	<b>\$ 3,122,283</b>	<b>\$ 4,360,243</b>	<b>\$ 15,697,407</b>	<b>\$ 7,769,637</b>	<b>\$ 34,568,209</b>	<b>\$ 26,266,043</b>

Al 31 de diciembre de 2017

Vencimiento Contractuales de pasivos financieros	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total de flujos de efectivo contractuales	Valor en libros (activo/ pasivo)
No derivados							
Proveedores	\$ 123,652	\$ 484,753	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 608,405	\$ 608,405
Préstamos bancarios	332,753	1,072,246	3,821,086	12,331,620	2,546,682	20,104,337	15,265,982
Certificados bursátiles	23,870	496,073	759,124	4,056,451	3,761,597	9,097,115	7,087,040
Partes relacionadas	-	415,553	-	-	-	415,553	415,553
<b>Total no derivados</b>	<b>\$ 480,275</b>	<b>\$ 2,468,625</b>	<b>\$ 4,580,160</b>	<b>\$ 16,388,071</b>	<b>\$ 6,308,279</b>	<b>\$ 30,225,410</b>	<b>\$ 23,376,980</b>

## Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

### 3.2 Riesgo de mercado

#### 3.2.1 Riesgo cambiario

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

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

#### *Instrumentos utilizados por el Grupo*

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

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

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

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

#### *Sensibilidad*

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

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

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

---

### Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

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

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

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

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

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

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

31 de diciembre de 2018

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

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

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

31 de diciembre de 2017								
Estado de situación financiera	Inmobiliaria Arcos Bosques	Paseo Inter	Fórum Tlaquepaque	Culiacán	Lerma	Paseo Coapa	Reforma 250	Total
<b>Activos:</b>								
Activos circulantes	\$ 1,900,454	\$ 967,389	\$ 879,024	\$ 1,365,824	\$ 1,150,756	\$ 17,993	\$ 676,053	\$ 6,957,493
Activos no circulantes	<u>6,878,120</u>	<u>6,113,027</u>	<u>2,727,887</u>	<u>2,858,037</u>	<u>2,701,808</u>	<u>950,088</u>	<u>1,999,906</u>	<u>24,228,873</u>
Suma de activos netos	<u>8,778,574</u>	<u>7,080,416</u>	<u>3,606,911</u>	<u>4,223,861</u>	<u>3,852,564</u>	<u>968,081</u>	<u>2,675,959</u>	<u>31,186,366</u>
<b>Activos no circulantes:</b>								
Pasivos circulantes	250,409	555,235	193,993	119,887	82,315	102,281	102,917	1,407,037
Pasivos no circulantes	<u>4,469,041</u>	<u>3,348,645</u>	<u>1,323,854</u>	<u>1,971,012</u>	<u>1,772,966</u>	<u>16,006</u>	<u>2,088,746</u>	<u>14,990,270</u>
Suma de pasivos netos	<u>\$ 4,719,450</u>	<u>\$ 3,903,880</u>	<u>\$ 1,517,847</u>	<u>\$ 2,090,899</u>	<u>\$ 1,855,281</u>	<u>\$ 118,287</u>	<u>\$ 2,191,663</u>	<u>\$ 16,397,307</u>
Porción no controladora	\$ 2,029,562	\$ 1,588,268	\$ 1,044,532	\$ 1,066,481	\$ 748,981	\$ 490,161	\$ 193,719	\$ 7,161,704
Porción controladora	<u>2,029,562</u>	<u>1,588,268</u>	<u>1,044,532</u>	<u>1,066,481</u>	<u>1,248,302</u>	<u>359,633</u>	<u>290,577</u>	<u>7,627,355</u>
Suma de capital contable	<u>\$ 4,059,124</u>	<u>\$ 3,176,536</u>	<u>\$ 2,089,064</u>	<u>\$ 2,132,962</u>	<u>\$ 1,997,283</u>	<u>\$ 849,794</u>	<u>\$ 484,296</u>	<u>\$ 14,789,059</u>
<b>Estado de resultados</b>								
Ingresos	\$ 687,341	\$ 410,336	\$ 240,794	\$ 229,860	\$ 238,899	\$ 39,103	\$ 294,640	\$ 2,140,973
Utilidad (pérdida) antes de impuesto	944,724	(714,797)	342,162	598,424	147,788	(206)	245,875	1,563,970
Impuesto a la utilidad	<u>276,378</u>	<u>(196,619)</u>	<u>101,455</u>	<u>229,090</u>	<u>131,156</u>		<u>47,120</u>	<u>588,580</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 668,346</u>	<u>(\$ 518,178)</u>	<u>\$ 240,707</u>	<u>\$ 369,334</u>	<u>\$ 16,632</u>	<u>(\$ 206)</u>	<u>\$ 198,755</u>	<u>\$ 975,390</u>
Porción no controladora *	\$ 334,173	(\$ 259,089)	\$ 120,353	\$ 184,667	\$ 6,237	(\$ 119)	\$ 79,502	\$ 465,724
Porción controladora	<u>334,173</u>	<u>(259,089)</u>	<u>120,354</u>	<u>184,667</u>	<u>10,395</u>	<u>(87)</u>	<u>119,253</u>	<u>509,666</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 668,346</u>	<u>(\$ 518,178)</u>	<u>\$ 240,707</u>	<u>\$ 369,334</u>	<u>\$ 16,632</u>	<u>(\$ 206)</u>	<u>\$ 198,755</u>	<u>\$ 975,390</u>

## Estado de flujos de efectivo condensado:

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



	Paseo Coapa		Culiacán	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	(\$ 14,630)	(\$ 206)	\$ -	\$ 617,479
Actividades de operación	<u>196,657</u>	<u>57,676</u>	<u>-</u>	<u>(623,053)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	182,027	57,470	-	(5,574)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(181,729)	(59,123)	-	(2,297)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,164)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	298	(1,653)	-	(21,035)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>695</u>	<u>2,348</u>	<u>-</u>	<u>33,340</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 993</u>	<u>\$ 695</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,305</u>
	Lerma		Fórum Tlaquepaque	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	\$ -	\$ 169,660	\$ -	\$ 369,276
Actividades de operación	<u>-</u>	<u>(756,318)</u>	<u>-</u>	<u>(590,002)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	-	(586,658)	-	(220,726)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-	(298,956)	-	(1,457)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>892,307</u>	<u>-</u>	<u>(9,649)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	-	6,693	-	(231,832)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>-</u>	<u>25,109</u>	<u>-</u>	<u>250,323</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,802</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,491</u>
Reforma 250				
31 de diciembre de				
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos			\$ -	\$ 260,165
Actividades de operación			-	(204,145)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación			-	56,020
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión			-	(23,343)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento			<u>-</u>	<u>(67,888)</u>
Disminución en efectivo			-	(35,211)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año			<u>-</u>	<u>79,321</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año			<u>\$ -</u>	<u>\$ 44,110</u>

La información anterior representa el monto antes de eliminaciones intercompañías.

---

**Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]**

---

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

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

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

### Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

**Nota 16 - Partes relacionadas:**

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

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas:		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
Diafime x, S. A. de C. V.	\$ 36,831	\$ 45,882
AJ helados, S. A. de C. V.	8,785	11,600
Familiares cercanos de los accionistas:		
Servicios de mensajería corporativa:		
Segmail, S. A. de C. V.	7,188	-
<u>Egresos:</u>		
Diafime x, S. A. de C. V.	\$ 5,723	\$ 3,513

b.Los

principales saldos con partes relacionadas se integran a continuación:

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

Prestación de servicios administrativos.

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

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

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

Préstamos por pagar:

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

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

### 16.3 Compensación del personal clave

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios a los empleados a largo plazo	\$ 155,690	\$ 157,493

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.

---

## Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

---

### 2.2.1. Subsidiarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

Subsidiaria	31 de diciembre de		Actividad
	2018	2017	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.**	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.**	100	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	*	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Guadalajara Jalisco
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Cabi Lerma, S. A. P. I. de C. V.	*	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

31 de diciembre de

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

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

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

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

## Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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

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

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

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros cumplen con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

### 2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

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

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

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

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

#### NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

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

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

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

#### a)Clasificación y medición de los activos financieros

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

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

Específicamente:

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



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

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

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

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

#### b) Deterioro de activos financieros

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

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

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

#### Cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Cambios significativos en pasivos por contrato

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

ii. Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

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

Transferencias de propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

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

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

Se proporcionan dos opciones para la transición:

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

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2.Consolidación

### 2.2.1.Subsidiarias

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

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

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

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

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

-Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

Subsidiaria	31 de diciembre de		Actividad
	2018	2017	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.**	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.**	100	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	*	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Guadalajara Jalisco
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Móvil, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Cabi Lerma, S. A. P. I. de C. V.	*	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

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

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

### Tenencia accionaria directa e indirecta

31 de diciembre de

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

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

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

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

### 2.2.3. Asociadas

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

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

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

### 2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

### 2.3. Conversión de moneda extranjera

#### a. Monedas funcional y de presentación

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

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

#### b. Transacciones y saldos

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

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

#### a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### b. Efectivo restringido

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

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

## 2.5 Inventarios

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

## 2.6 Pagos anticipados

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

## 2.7 Otros activos

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

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

## 2.8 Anticipo para desarrollo de proyectos

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

## 2.9 Activos financieros

### 2.9.1 Clasificación

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

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

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

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

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

### 2.9.2 Reconocimiento y baja



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

### 2.9.3. Medición

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

#### *Instrumentos de deuda*

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

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

### 2.9.4. Deterioro

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

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

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

#### *Clasificación*

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

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

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

#### *Medición subsecuente*

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

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

#### *Deterioro*

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

#### *Activos a costo amortizado*

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

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

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

#### 2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

#### 2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

#### *Años promedio de vida útil*

Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento centros comerciales	5

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

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

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

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

## 2.12. Propiedades de inversión

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

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 in-curren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

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

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

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

#### 2.13. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

#### 2.14. Proveedores

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

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

#### 2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

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

#### 2.16. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están

sustancialmente listos para su uso o venta. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

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

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

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

## 2.17 Beneficios a los empleados

### i) Obligaciones de corto plazo

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

### ii) Beneficios por terminación

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

## 2.18. Provisiones

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

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

## 2.19. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o del curso normal de las operaciones. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como

ingreso cuando se transfieren los riesgos y beneficios del bien, lo cual generalmente se cumple a la escrituración del inmueble o formalización de la facturación del mismo. Cuando se espera que esto se cumpla en un periodo mayor a un año se presentan en el pasivo no circulante.

## 2.20.Rentas recibidas en garantía y premios

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

## 2.21.Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.22.Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

### i.Capital social

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

### ii. Reserva por recompra de acciones

Cuando cualquier entidad del Grupo, compra acciones emitidas por la Compañía (acciones recompradas), la contraprestación pagada, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos) se

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

### iii. Prima en suscripción de acciones

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

### iv. Capital social suscrito no exhibido

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

### v. Capital social suscrito exhibido

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

## 2.23 NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>2018</u>	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Administración de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de inventario inmobiliario	Ingreso por mantenimiento y publicidad
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 307,080	\$ 1,242,317	\$ 361,605	\$ 192,429	\$ 71,203	\$ 515,540
Momento del reconocimiento de ingresos						
A través del tiempo	307,080	1,242,317	361,605	192,429	-	515,540
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	71,203	-
	<u>\$ 307,080</u>	<u>\$ 1,242,317</u>	<u>\$ 361,605</u>	<u>\$ 192,429</u>	<u>\$ 71,203</u>	<u>\$ 515,540</u>
<u>2017</u>	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Ejecución Administración de inmuebles	Venta de obra a terceros	Ingreso por inventario inmobiliario	mantenimiento y publicidad
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 276,164	\$ 133,656	\$ 323,642	\$ 84,852	\$ 6,569	\$ 458,230
Momento del reconocimiento de ingresos						
A través del tiempo	276,164	133,656	323,642	84,852	-	458,230
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	6,569	-
	<u>\$ 276,164</u>	<u>\$ 133,656</u>	<u>\$ 323,642</u>	<u>\$ 84,852</u>	<u>\$ 6,569</u>	<u>\$ 458,230</u>

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

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

#### Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

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

#### 2.24.Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

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

- a. Arrendamiento y premios

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



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

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

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

## 2.25.Reconocimiento de ingresos por servicios

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

### a. Mantenimiento y publicidad

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

### b. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

### c. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

### d. Ingresos por administración de inmuebles

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

### e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

### f. Ventas de inventario inmobiliario

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

## 2.26.Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

#### 2.27.Utilidad básica y diluida

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

#### 2.28.Información financiera por segmentos

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

#### 2.29.Estado de flujos de efectivo

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

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

#### 2.30.Instrumentos financieros derivados

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

#### 2.31.Medición de Cebures

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

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

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

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

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

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros cumplen con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

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

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

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

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

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

##### NIIF 9 Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, el Grupo ha aplicado la norma NIIF 9 – Instrumentos Financieros y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas NIIF que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de

2018. Las disposiciones de transición de la NIIF 9 le permiten a la entidad a no re expresar los estados financieros comparativos.

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

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

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

#### a)Clasificación y medición de los activos financieros

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

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

Específicamente:

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

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

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

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

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

#### b)Deterioro de activos financieros

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

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

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

#### Cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Cambios significativos en pasivos por contrato

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

ii. Ingresos reconocidos relacionados con pasivos por contratos

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

Transferencias de propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

Las modificaciones aclaran que las transferencias a, o desde, propiedades de inversión solo pueden hacerse si ha habido un cambio en el uso que está soportado con evidencias. Un cambio en el uso ocurre cuando la

propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión. Un cambio en la intención por sí solo no es suficiente para apoyar una transferencia.

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

Se proporcionan dos opciones para la transición:

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

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

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

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

#### NIIF 16 Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2.Consolidación

### 2.2.1.Subsidiarias

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

Subsidiaria	31 de diciembre de		Actividad
	2018	2017	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.**	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.**	100	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	*	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Guadalajara Jalisco
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Cabi Lerma, S. A. P. I. de C. V.	*	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

31 de diciembre de

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

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

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

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

### 2.2.3. Asociadas

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

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

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

### 2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

### 2.3. Conversión de moneda extranjera

#### a. Monedas funcional y de presentación

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

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

#### b. Transacciones y saldos

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

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

#### a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### b. Efectivo restringido

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

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

### 2.5 Inventarios

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

## 2.6. Pagos anticipados

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

## 2.7. Otros activos

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

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

## 2.8. Anticipo para desarrollo de proyectos

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

## 2.9. Activos financieros

### 2.9.1. Clasificación

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

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

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

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

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

### 2.9.2. Reconocimiento y baja

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

### 2.9.3. Medición

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

#### *Instrumentos de deuda*

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

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

#### 2.9.4. Deterioro

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

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

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

#### *Clasificación*

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

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

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

#### *Medición subsecuente*

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

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

*Deterioro*

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

*Activos a costo amortizado*

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

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

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

**2.10. Compensación de instrumentos financieros**

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

**2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo**

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

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

*Años promedio de vida útil*

Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento centros comerciales	5

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

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

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

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

#### 2.12. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

#### 2.13. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

#### 2.14. Proveedores

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

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

#### 2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

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

#### 2.16. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están



sustancialmente listos para su uso o venta. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

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

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

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

## 2.17 Beneficios a los empleados

### i) Obligaciones de corto plazo

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

### ii) Beneficios por terminación

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

## 2.18. Provisiones

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

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

## 2.19. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o del curso normal de las operaciones. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como

ingreso cuando se transfieren los riesgos y beneficios del bien, lo cual generalmente se cumple a la escrituración del inmueble o formalización de la facturación del mismo. Cuando se espera que esto se cumpla en un periodo mayor a un año se presentan en el pasivo no circulante.

## 2.20. Rentas recibidas en garantía y premios

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

## 2.21. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.22. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

### i. Capital social

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

### ii. Reserva por recompra de acciones

Cuando cualquier entidad del Grupo, compra acciones emitidas por la Compañía (acciones recompradas), la contraprestación pagada, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos) se

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

### iii. Prima en suscripción de acciones

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

### iv. Capital social suscrito no exhibido

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

### v. Capital social suscrito exhibido

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

## 2.23 NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>2018</u>	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Administración de inmuebles	Ejecución de obra a terceros	Venta de inventario inmobiliario	Ingreso por mantenimiento y publicidad
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 307,080	\$ 1,242,317	\$ 361,605	\$ 192,429	\$ 71,203	\$ 515,540
Momento del reconocimiento de ingresos	307,080	1,242,317	361,605	192,429	-	515,540
A través del tiempo	-	-	-	-	71,203	-
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ 307,080</u>	<u>\$ 1,242,317</u>	<u>\$ 361,605</u>	<u>\$ 192,429</u>	<u>\$ 71,203</u>	<u>\$ 515,540</u>
<u>2017</u>	Servicios de inmuebles propios	Servicios Inmobiliarios	Ejecución Administración de inmuebles	Venta de obra a terceros	Ingreso por inventario inmobiliario	mantenimiento y publicidad
Ingresos procedentes de clientes externos	\$ 276,164	\$ 133,656	\$ 323,642	\$ 84,852	\$ 6,569	\$ 458,230
Momento del reconocimiento de ingresos	276,164	133,656	323,642	84,852	-	458,230
A través del tiempo	-	-	-	-	6,569	-
En un punto en el tiempo	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ 276,164</u>	<u>\$ 133,656</u>	<u>\$ 323,642</u>	<u>\$ 84,852</u>	<u>\$ 6,569</u>	<u>\$ 458,230</u>

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

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

#### Cambios significativos en activos y pasivos por contrato

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

#### 2.24.Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

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

- a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

## 2.25.Reconocimiento de ingresos por servicios

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

### a. Mantenimiento y publicidad

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

### b. Ingresos por servicios de inmuebles propios

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

### c. Ingresos por servicios inmobiliarios

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

### d. Ingresos por administración de inmuebles

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

### e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

### f. Ventas de inventario inmobiliario

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

## 2.26.Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

#### 2.27.Utilidad básica y diluida

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

#### 2.28.Información financiera por segmentos

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

#### 2.29.Estado de flujos de efectivo

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

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

#### 2.30.Instrumentos financieros derivados

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

#### 2.31.Medición de Cebures

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

---

## Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

---

### 16. Costos derivados de préstamos

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

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

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

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

---

## Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

---

### 2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

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

---

## Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

---

### 2.29. Estado de flujos de efectivo

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

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

---

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

### 2.30. Instrumentos financieros derivados

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

---

## Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

---

### .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.

## Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

### 2.27. Utilidad básica y diluida

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

## Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

### 2.17 Beneficios a los empleados

#### i. Obligaciones de corto plazo

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

#### ii. Beneficios por terminación

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

## Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

### 2.9. Activos financieros

#### 2.9.1. Clasificación

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

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

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

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

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

#### 2.9.2. Reconocimiento y baja

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

#### 2.9.3. Medición

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

#### *Instrumentos de deuda*

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

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.



- VR-resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surge.

#### 2.9.4. Deterioro

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

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

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

#### *Clasificación*

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

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

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

#### *Medición subsecuente*

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

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

Nota 12.

#### *Deterioro*

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

#### *Activos a costo amortizado*

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

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

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

## Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

#### 2.14. Proveedores

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

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

## Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

a. Monedas funcional y de presentación

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

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

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

### 2.9.4. Deterioro

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

## Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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

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

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

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

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

## Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

### 2.7. Otros activos

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

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

## Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

### 2.2.3. Asociadas

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

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

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

## Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

### 2.12. Propiedades de inversión

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

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 incurrir. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

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

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

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

## Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

## 2.28. Información financiera por segmentos

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

## Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

### 2.2.1. Subsidiarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

Subsidiaria	31 de diciembre de		Actividad
	2018	2017	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.**	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.**	100	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	*	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Guadalajara Jalisco
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Cabi Lerma, S. A. P. I. de C. V.	*	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

31 de diciembre de

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

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

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

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

---

## Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

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

---

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

No aplica Nic-34 ya que son estados financieros Dictaminados anuales

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica Nic-34 ya que son estados financieros Dictaminados anuales

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias:</b>	0
<b>Dividendos pagados, otras acciones:</b>	0
<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:</b>	0
<b>Dividendos pagados, otras acciones por acción:</b>	0