

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	12
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	14
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	16
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	17
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	19
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	21
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	24
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	27
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	28
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	29
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	30
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	32
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	33
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	34
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	41
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	45
[800500] Notas - Lista de notas.....	46
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	47
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	48

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

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

---

#### Comentarios del Director General

Estimados inversores

Me es grato compartir con ustedes los resultados del tercer trimestre de 2017. Este periodo es de gran importancia para nosotros ya que en este se presentaron una serie de eventos relevantes en pro de la consolidación de los objetivos de nuestro plan de crecimiento y los cuales son muestra fehaciente de la capacidad de GICSA.

En este mes se concretó la colocación de Certificados Bursátiles de largo plazo en el mercado mexicano por un monto equivalente a los Ps. 1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a tasa variable TIIE 28 + 2.85, lo cual se destinará fundamentalmente a la ejecución de nuestro plan de crecimiento, esto demuestra la confianza del mercado en nuestra experiencia y en la capacidad de nuestros directivos para el cumplimiento de metas.

Durante el tercer trimestre México fue afectado por un sismo 7.1° que provocó daños en diversos estados de la República Mexicana. Las labores de peritaje en nuestras propiedades estabilizadas y en construcción concluyeron que las mismas no reportaron daños ni afectaciones.

Es importante destacar un aumento de 221pb en el nivel de ocupación en nuestro portafolio estabilizado en comparación al trimestre anterior, cerrando este trimestre con 92.56% de ocupación, esto como resultado de los 641,395 m<sup>2</sup> de ARB en arrendamiento actual y del aumento en la ocupación de Capital Reforma, el cual, alcanzó los 87.45% de ocupación, principalmente por la firma de un importante contrato.

Durante este periodo las ventas mismas tiendas en nuestras propiedades crecieron 8.39%, el lease spread fue de 6.67% con una tasa de renovación del 98.33% y en las cuales tuvimos un incremento de 216pb en comparación con el trimestre anterior y el precio promedio de arrendamiento por m<sup>2</sup> alcanzó los Ps. 335. Así mismo, el número de visitantes alcanzó los 18 millones, registrando un crecimiento del 4.4% para el periodo.

Los resultados de nuestros principales indicadores financieros se mantiene constante, durante este 3T17 el posicionamiento de nuestras propiedades estabilizadas se vio reflejado en nuestro NOI y EBITDA, en los cuales generamos Ps. 748 millones y Ps. 756 millones, respectivamente, lo que representa un incremento de 8.26% en el NOI y EBITDA de 10% con respecto al mismo periodo del año anterior.

En cuanto a la comercialización de nuestras propiedades en desarrollo esta sigue avanzando de forma constante llegando este trimestre a 264,449m<sup>2</sup> de área rentable bruta firmada y en proceso de firma, lo cual representa el 49% del total de nuestros espacios en construcción, mismos que continúan con sólidos avances.

En resumen, nuestros resultados para el tercer trimestre 2017, muestran nuestra amplia experiencia para incrementar el valor de manera continua en nuestras propiedades, lo cual refuerza la confianza del mercado en nuestra capacidad para ejecutar nuestro pipeline de desarrollo.

GICSA logró estos resultados como consecuencia de su amplia experiencia en el sector y nuestro constante proceso de búsqueda de nuevas oportunidades de inversión que fortalezcan el portafolio y aumenten nuestra presencia en la República Mexicana, con el objetivo de incrementar el valor de manera continua a nuestra empresa y propiedades.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

**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 30 de septiembre de 2017, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 709,201 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps 438,580 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 709,201 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en estabilización al cierre del 3T17. El ABR proporcional de

GICSA al 3T17 es de 438,580 m<sup>2</sup>, lo cual indica un incremento del 14.36% contra el mismo periodo del año anterior, debido a las aperturas de La Isla Vallarta y Forum Cuernavaca.

- Al 3T17, la tasa de ocupación fue de 92.56% en las propiedades del portafolio estabilizado, resultando un importante incremento de 221pb en el nivel de ocupación en nuestro portafolio estabilizado, esto como consecuencia del aumento en la ocupación de Capital Reforma y Paseo Arcos Bosques, los cuales cerraron el trimestre con 87.45% y 95% respectivamente.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado al final del 3T17 fue de Ps. 335, un aumento de 0.57% comparado con el 3T16 que fue de Ps. 333.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado de 6.65% al cierre del 3T17, esto como resultado del 8.39% de aumento en ventas mismas tiendas comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Al término del 3T17 se registró un total de 18 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio, representando un crecimiento de 4.36%, comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del año anterior.

## Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 748 millones, lo que representa un incremento del 8.26% comparado con 3T16.
- El EBITDA para el 3T17 fue de Ps. 756 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 470 millones, un incremento de 10% comparado con el 3T16.
- Al 3T17, la utilidad neta fue de Ps. 140 millones, una disminución de 55% respecto a los Ps. 312 millones del 3T16, fundamentalmente por el costo integral de financiamiento.
- La deuda financiera consolidada al 3T17 fue de Ps. 19,875 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 14,784 millones, resultando una relación préstamo valor de 35.14%.

## Pipeline

- A la fecha la comercialización de las propiedades en desarrollo, registran un avance de 264,449 m<sup>2</sup> de ABR firmada lo cual representa un 49.4% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción.
- En el trimestre se comenzó la construcción de Zentro Lomas, proyecto que agregará 28,794 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio de la Compañía.

---

## 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. Riesgos de mercado

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

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

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

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

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

### 3.2. Riesgo de crédito

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

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 82% por clientes corporativos en 2016 (80% en 2015). 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 23% está integrado por clientes no corporativos (20% en 2015) que representan comercios regionales.

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

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

### 3.3. Riesgo de liquidez

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

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

### 3.4. Administración de capital

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

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

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

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

---

### Estado de Posición Financiera

#### Principales Rubros del Activo

##### Efectivo y efectivo restringido.

El saldo al cierre de 3T17 fue Ps. 3,654 millones, el cual presenta una disminución de 36% contra los Ps. 5,754 millones registrados al cierre de 2016; los movimientos en el rubro son originados principalmente por las inversiones en los proyectos en desarrollo.

##### Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 3T17 fue de Ps. 643 millones, presentando un decremento del 59% respecto a los Ps. 1,562 millones al cierre de 2016, derivado de la capitalización del anticipo para la compra de terrenos a las propiedades de inversión.

##### Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 3T17 fue Ps. 44,118 millones, presentando un incremento del 9% respecto a los Ps. 40,559 millones al cierre de 2016, originado principalmente por la capitalización de los proyectos Isla Vallarta, Fórum Cuernavaca y adquisición de terrenos.

##### Inmuebles, mobiliario y equipo de cómputo.

El saldo de esta cuenta al cierre de 3T17 fue Ps. 3,687 millones, presentando un incremento del 38% respecto a los Ps. 2,675 millones al cierre de 2016, originado principalmente por el avance de obra de los proyectos del pipeline.

#### Principales Rubros del Pasivo

##### Deuda con costo

El saldo de este rubro al cierre de 3T17 fue de Ps. 19,875 millones, presentando un aumento del 8% con respecto a los Ps. 18,375 millones presentados al cierre de 2016, originado principalmente por la obtención de nuevas líneas de crédito para los proyectos de Paseo Querétaro, La Isla Vallarta, Zentro Lomas, Fórum Buenavista y Explanada Puebla.

El aumento en la porción circulante del pasivo con costo se debe al vencimiento menor a un año de los créditos de Paseo Arcos Bosques y Capital Reforma.

#### Estado Consolidado de Resultados Integrales

##### Ingresos

**Total ingresos de operación.**

Al 3T17 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 932 millones, un incremento del 5% con respecto al importe registrado en el 3T16 el cual fue de Ps. 888 millones, se debe principalmente a facturación de premios, por mantenimiento y publicidad en proyectos pipeline e ingresos por apertura de los proyectos de Bazar Coapa, Isla Vallarta y Fórum Cuernavaca.

**Total otros ingresos de operación.**

Este rubro tuvo un decremento del 79% de Ps. 78 millones generados en el 3T17, comparado con Ps. 379 millones del 3T16 originado por la disminución de obra a terceros y venta por el concepto de inventario inmobiliario.

**Costos y Gastos****Total de Costos.**

Los costos disminuyeron 98%, como resultado de los Ps. 4 millones en el 3T17 comparando 3T16, este decremento se debe principalmente por la disminución de obra a terceros.

**Total de Gastos.**

Los gastos totales presentan un aumento del 21%, mostrando un importe de Ps. 402 millones en el 3T17 comparado con Ps. 331 millones al 3T16, debido a los gastos por administración de inmuebles terceros y propios, por conceptos de mantenimiento y nómina en los proyectos de reciente apertura.

**Utilidad de operación.**

La utilidad de operación disminuyó 9% principalmente por el incremento en los gastos de administración de inmuebles terceros y propios.

**Costos Financieros –Neto.**

El costo financiero neto aumentó a Ps. 455 millones al 3T17 comparado con Ps. 335 millones al 3T16, originado principalmente por los intereses pagados de los proyectos.

**Ingreso Operativo Neto (NOI)**

El NOI en el 3T17 fue de Ps. 747 millones lo que representa un incremento de 8% comparado con los Ps. 690 millones al 3T16. El NOI proporcional de GICSA en el 3T17 fue de Ps. 461 millones lo que representa un incremento del 4% comparado con los Ps. 445 millones al 3T16.

**EBITDA Consolidado**

El EBITDA consolidado al 3T17 fue de Ps. 756 millones lo que representa un incremento de 10% comparado con los Ps. 687 millones al 3T16. El EBITDA proporcional de GICSA al 3T17 fue de Ps. 470 millones lo que representa un decremento del 6% comparado con los Ps. 442 millones al 3T16.

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

---

### 3.3. Riesgo de liquidez

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

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

---

## Control interno [bloque de texto]

---

Al cierre del 30 de Septiembre de 2017, 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]

---

## Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	3T17	3T16	Var. %
Área Bruta Rentable <sup>1</sup> (ABR) m <sup>2</sup>	709,201	620,150	14%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA <sup>1</sup> (ABR)	438,580	391,313	12%
Tasa de Ocupación	92.56%	90.65%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 335	Ps. 333	1%
Costo de Ocupación	6.65%	7.42%	-
Tasa de Renovación	98.33%	98.53%	-

<sup>1</sup> Incluye Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta

Indicadores Financieros (millones de pesos)	3T17	3T16	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 748	Ps 690	8%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 461	Ps 445	4%
Margen NOI	79.57%	83.40%	-
EBITDA	Ps 756	Ps 687	10%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 470	Ps 442	6%
Utilidad neta	Ps 140	Ps 312	-55%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps 79	Ps 190	-59%
Deuda Financiera	Ps 19,875	Ps 15,848	25%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 14,784	Ps 10,777	37%
LTV	35.14%	30.10%	-

## Proyectos en construcción y en desarrollo

GICSA cuenta con 15 proyectos en desarrollo de los cuales 9 ya iniciaron su construcción; con relación a los 6 proyectos restantes se continúa conforme a lo planeado, con la ejecución de las actividades y procedimientos requeridos para el inicio de actividades de construcción.

Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas, la información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.

Proyecto	ABR	Inversión total estimada	Capex invertido al 3T17	Avance de obra
Ampliación Paseo Interlomas	51,606 m <sup>2</sup>	Ps. 1,667	Ps. 1,269	88%
La Isla Mérida	57,389 m <sup>2</sup>	Ps. 1,634	Ps. 1,038	85%
Paseo Querétaro	74,532 m <sup>2</sup>	Ps. 1,844	Ps. 963	73%
Explanada Puebla	87,340 m <sup>2</sup>	Ps. 1,225	Ps. 632	66%
Masaryk 169	5,659 m <sup>2</sup>	Ps. 167	Ps. 103	30%
Explanada Pachuca	87,224 m <sup>2</sup>	Ps. 1,367	Ps. 309	17%
Paseo Metepec	92,324 m <sup>2</sup>	Ps. 2,421	Ps. 305	11%
Paseo Xochimilco	49,316 m <sup>2</sup>	Ps. 1,909	Ps. 51	6%
Zentro Lomas	28,794 m <sup>2</sup>	Ps. 582	Ps. 92	4%
<b>TOTAL</b>	<b>534,185 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 12,816</b>	<b>Ps. 4,763</b>	<b>42%</b>

<sup>1</sup> Montos de inversión no incluyen el valor del terreno

<sup>2</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

### Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

A continuación mostramos los avances en comercialización de los proyectos que están actualmente en estabilización y construcción:

Proyecto	Superficie Total Rentable	Total superficie firmada	
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>			
La Isla Vallarta <sup>1</sup>	26,109 m <sup>2</sup>	23,190 m <sup>2</sup>	89%
Ampliación Paseo Interlomas	29,000 m <sup>2</sup>	25,174 m <sup>2</sup>	87%
Forum Cuernavaca <sup>1</sup>	54,611 m <sup>2</sup>	40,021 m <sup>2</sup>	73%
Paseo Querétaro	59,535 m <sup>2</sup>	33,816 m <sup>2</sup>	57%
Explanada Puebla	84,434 m <sup>2</sup>	47,377 m <sup>2</sup>	56%
La Isla Mérida	53,395 m <sup>2</sup>	29,175 m <sup>2</sup>	55%
Paseo Xochimilco	49,316 m <sup>2</sup>	24,860 m <sup>2</sup>	50%
Explanada Pachuca	87,111 m <sup>2</sup>	28,360 m <sup>2</sup>	33%
Paseo Metepec	92,323 m <sup>2</sup>	12,476 m <sup>2</sup>	14%
<b>Total</b>	<b>535,834 m<sup>2</sup></b>	<b>264,449 m<sup>2</sup></b>	<b>49%</b>

<sup>1</sup> En proceso de estabilización

**[110000] Información general sobre estados financieros**

<b>Clave de cotización:</b>	GICSA
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2017-01-01 al 2017-30-09
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2017-09-30
<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>	3
<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]**

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

Por este medio informamos que en cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores en el artículo 4.033.01 Fracción VIII que la cobertura de análisis es proporcionada por:

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V  
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V

BBVA bancomer, s.a. de c.v.  
Vector

JP Morgan  
Banorte IXE, S.A de C.V.  
Morgan Stanley

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,654,184,000	5,754,803,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,177,961,000	2,960,352,000
Impuestos por recuperar	1,543,988,000	1,184,576,000
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	7,376,133,000	9,899,731,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	7,376,133,000	9,899,731,000
<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	814,446,000	834,338,000
Propiedades, planta y equipo	3,687,454,000	2,675,242,000
Propiedades de inversión	44,117,903,000	40,558,563,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	209,810,000	146,685,000
Activos por impuestos diferidos	360,280,000	401,006,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	49,189,893,000	44,615,834,000
Total de activos	56,566,026,000	54,515,565,000
<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	346,564,000	1,520,853,000
Impuestos por pagar a corto plazo	449,729,000	383,788,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	5,719,953,000	1,192,787,000
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	6,516,246,000	3,097,428,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	6,516,246,000	3,097,428,000
<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	15,829,605,000	18,404,431,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<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	6,924,003,000	6,465,422,000
Total de pasivos a Largo plazo	23,318,103,000	25,434,348,000
Total pasivos	29,834,349,000	28,531,776,000
<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	9,183,936,000	8,557,320,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	19,416,208,000	18,789,592,000
Participación no controladora	7,315,469,000	7,194,197,000
Total de capital contable	26,731,677,000	25,983,789,000
Total de capital contable y pasivos	56,566,026,000	54,515,565,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	3,153,097,000	3,606,937,000	1,010,261,000	1,267,046,000
Costo de ventas	20,010,000	579,499,000	4,348,000	268,822,000
Utilidad bruta	3,133,087,000	3,027,438,000	1,005,913,000	998,224,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,207,586,000	998,815,000	402,413,000	331,350,000
Otros ingresos	44,121,000	855,055,000	67,466,000	79,462,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,969,622,000	2,883,678,000	670,966,000	746,336,000
Ingresos financieros	1,703,144,000	1,294,548,000	200,071,000	383,271,000
Gastos financieros	2,135,602,000	2,494,266,000	655,998,000	718,622,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	23,169,000	9,599,000	4,539,000	(329,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,560,333,000	1,693,559,000	219,578,000	410,656,000
Impuestos a la utilidad	499,308,000	394,593,000	79,982,000	98,640,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,061,025,000	1,298,966,000	139,596,000	312,016,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,061,025,000	1,298,966,000	139,596,000	312,016,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	564,799,000	892,401,000	78,594,000	189,890,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	496,226,000	406,565,000	61,002,000	122,126,000
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 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	1,061,025,000	1,298,966,000	139,596,000	312,016,000
<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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
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	1,061,025,000	1,298,966,000	139,596,000	312,016,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	564,799,000	892,401,000	78,594,000	189,890,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	496,226,000	406,565,000	61,002,000	122,126,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	1,061,025,000	1,298,966,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	499,308,000	394,593,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	94,050,000	16,792,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(51,561,000)	(859,332,000)
Provisiones	(54,334,000)	(60,785,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(396,419,000)	752,127,000
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	(23,169,000)	(9,598,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(6,267,000)	0
Disminución (incremento) de clientes	55,685,000	(116,103,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(614,302,000)	(1,426,251,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(1,175,551,000)	(215,027,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	507,899,000	186,983,000
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)	(1,164,661,000)	(1,336,601,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(103,636,000)	(37,635,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(828,877,000)	(387,647,000)
Intereses recibidos	169,294,000	125,977,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(65,941,000)	92,972,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	960,476,000	383,017,000
<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	112,311,000	(39,600,000)
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	3,695,903,000	2,352,284,000
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
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	(834,000)	(209,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3,584,426,000)	(2,392,093,000)
<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	374,954,110	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	2,327,502,000	5,328,301,000
Reembolsos de préstamos	431,504,000	3,032,836,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	861,365,890	513,624,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	659,678,000	1,781,841,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,964,272,000)	(227,235,000)
<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	(136,347,000)	(142,118,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,100,619,000)	(369,353,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,754,803,000	5,939,156,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,654,184,000	5,569,803,000

**[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	8,557,320,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	564,799,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	564,799,000	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	(61,817,000)	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	626,616,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	9,183,936,000	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	18,789,592,000	7,194,197,000	25,983,789,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	564,799,000	496,226,000	1,061,025,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	564,799,000	496,226,000	1,061,025,000
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	(61,817,000)	0	(61,817,000)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(374,954,000)	(374,954,000)
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	626,616,000	121,272,000	747,888,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	19,416,208,000	7,315,469,000	26,731,677,000

**[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	8,072,107,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	892,401,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	892,401,000	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	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(48,419,000)	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	843,982,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,916,089,000	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	18,304,379,000	7,102,807,000	25,407,186,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	892,401,000	406,565,000	1,298,966,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	892,401,000	406,565,000	1,298,966,000
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	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(48,419,000)	0	(48,419,000)
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	843,982,000	406,565,000	1,250,547,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	19,148,361,000	7,509,372,000	26,657,733,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<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 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

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

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2016-10-01 - 2017-09-30	2015-10-01 - 2016-09-30
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	3,153,097,000	3,606,937,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,969,622,000	2,883,678,000
Utilidad (pérdida) neta	1,061,025,000	1,298,966,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	564,799,000	892,401,000
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]						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]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	2013-04-09	2018-04-01	Libor 3M + 3.00%(3.5%)								2,707,548,000			
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 días + 2.00%	90,982,000	202,268,000	1,275,675,000	51,486,000	649,476,000						
VALUE CASA DE BOLSA	NO	2016-09-30	2023-08-01	TIIE 28 días + 3.40%		87,733,000	89,600,000	89,600,000	373,077,000						
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA1	NO	2013-04-09	2018-04-01	TASA FIJA 6.16%	21,956,000	64,514,000	1,080,011,000	7,761,000							
METLIFE MEXICO SA	NO	2015-12-18	2021-01-01	TIIE 28 días + 2.00%	230,690,000	59,862,000	1,916,556,000	3,342,000	487,320,000		98,388,000	1,655,317,000			
METLIFE INSURANCE	SI	2015-03-16	2021-04-01	LIBOR 1 MES + 2.50%							32,156,000				
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA3	SI	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%							1,805,019,000				
BANCOMER	NO	2016-12-22	2026-12-22	TIIE 28 días + 4.20%	16,780,000	75,522,000	45,326,000	51,094,000	503,884,000						
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIIE 28 días + 3.50%		9,403,000	8,680,000	8,680,000	35,237,000						
CI BANCO 3	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%	24,133,000										
TOTAL					0	384,541,000	499,302,000	4,415,848,000	211,963,000	2,048,994,000	0	4,544,723,000	98,388,000	1,655,317,000	0
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL					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
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL					0	384,541,000	499,302,000	4,415,848,000	211,963,000	2,048,994,000	0	4,544,723,000	98,388,000	1,655,317,000	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%				2,936,189,000							
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%					3,080,000,000						
TOTAL					0	0	0	2,936,189,000	3,080,000,000	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
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
TOTAL					0	0	0	2,936,189,000	3,080,000,000	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</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	0	
<b>Proveedores [sinopsis]</b>																								
<b>Proveedores</b>																								
LAS AMERICAS PLAYA DEL CARMEN	NO	2017-10-24	2017-10-24				147,314,000																	
PROVEEDORES VARIOS CHACMOOL	NO	2017-10-24	2017-10-24				78,904,000																	
CUALITY RE (ISLA MERIDA)	NO	2017-10-24	2017-10-24				47,381,000																	
DIRAD DIRECCION DE RECURSOS	NO	2017-10-24	2017-10-24				11,600,000																	
SENC SOLUTIONS SA DE CV	NO	2017-10-24	2017-10-24				11,600,000																	
VARIOS1	NO	2017-10-24	2017-10-24				37,430,000																	
DISTRIBUIDORA DE TUBOS Y ACERO DE L SURESTE SA DE CV	NO	2017-10-24	2017-10-24				4,115,000																	
EDIFICACIONES Y DESARROLLO DE ING ENIERIA SA DE CV	NO	2017-10-24	2017-10-24				3,192,000																	
DISTRIBUIDORA ELECTRICA CASMAN SA DE CV	NO	2017-10-24	2017-10-24				2,755,000																	
GRANDES CREACIONES HUMAYA	NO	2017-10-24	2017-10-24				2,273,000																	
<b>TOTAL</b>					0	346,564,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total proveedores</b>																								
<b>TOTAL</b>					0	346,564,000	0	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							23,705,000																	
ACCIONISTAS							461,263,000																	
CTA POR PAG PROYECTO OCEAN CLUB Y CUERNAVACA							250,125,000																	
DEPOSITOS EN RENTA							55,596,000	769,165,000																
ANTICIPOS DE CLIENTES								76,978,000																
PASIVO LABORAL								37,461,000																
<b>TOTAL</b>					0	790,689,000	883,604,000	0	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>																								
<b>TOTAL</b>					0	790,689,000	883,604,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total de créditos</b>																								
<b>TOTAL</b>					0	1,521,794,000	1,382,906,000	4,415,848,000	3,148,152,000	5,128,994,000	0	4,544,723,000	98,388,000	1,655,317,000	0	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	93,320,000	985,562,000	0	0	985,562,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	93,320,000	985,562,000	0	0	985,562,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	5,364,000	101,436,000	0	0	101,436,000
Pasivo monetario no circulante	360,406,000	6,815,749,000	0	0	6,815,749,000
Total pasivo monetario	365,770,000	6,917,185,000	0	0	6,917,185,000
Monetario activo (pasivo) neto	(272,450,000)	(5,931,623,000)	0	0	(5,931,623,000)

**[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	2,132,355,000	0	0	2,132,355,000
MANTENIMIENTO	567,011,000	0	0	567,011,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	447,131,000	0	0	447,131,000
VENTA DE PROPIEDADES	6,600,000	0	0	6,600,000
TOTAL	3,153,097,000	0	0	3,153,097,000

**[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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 y 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(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 nueve vigente para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, SA y Actinver; de hecho, el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

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

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

TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	VALUACION AL 31 DIC 2016	VALUACION AL 30-Sep- 2017
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	36,613	(24,019)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	8,557	(8,546)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	29-dic-16	29-dic-16	MN	300,000	-759	
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	23-dic-20	MN	400,000	-1,053	8,640
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	28-dic-16	30-sep-19	USD	66,000	20,120	(13,686)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	11-nov-16	06-nov-20	MN	400,000	7,183	276
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	500,000	-1,381	9,572
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	400,000	-1,584	8,085
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	19-Jan-17	19-Jan-21	MXN	50,000		1,524
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-Jan-17	17-Jan-21	MXN	300,000		7,877
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	04-Jan-17	04-Jan-20	MXN	300,000		4,607
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	29/12/2016	29-dic-20	MXN	300,000		6,557
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	03-ene-17	16-dic-19	MXN	600,000		7,761
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	20-ene-17	20-ene-21	MXN	130,000		3,960
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-ene-17	25-ene-21	MXN	21,000		2,971

**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. Institución de banca múltiple, grupo financiero HSBC, y Actinver casa de bolsa, 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 2016 y al 30 de Septiembre de 2017 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 nueve vigente 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 15 contratos de instrumentos financieros derivados (swaps) para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con Banco Nacional de México S.A., HSBC México S.A., Actinver Casa de Bolsa S.A de C.V. 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 15 de diciembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN 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 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 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 Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.87%.
- b) Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 6.92%.
- c) Tercero IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5850%.
- d) Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5250%.
- e) Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5600%.
- f) Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5750%.
- g) Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5800%.
- h) Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.6700%.
- i) Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.7100%.
- j) Décimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.8500%.

k)Onceavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.8750%.

l)Doceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 0.9400%.

m)Treceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 0.8800%.

n)Catorceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 1.7950%.

Quinceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 1.7700%.

---

## 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., y Activer S.A. de C.V. que es con el que se tiene contratado los IFD.

Dicha valuación, se ha realizado conforme a los modelos propios de HSBC y Actinver, 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.. Institución de banca múltiple, grupo financiero HSBC y Actinver S.A. de C.V..

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 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<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	233,057,000	911,187,000
Total efectivo	233,057,000	911,187,000
<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	2,967,789,000	4,510,219,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	453,338,000	333,397,000
Total equivalentes de efectivo	3,421,127,000	4,843,616,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,654,184,000	5,754,803,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	437,879,000	578,202,494
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,740,082,000	2,382,149,506
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,543,988,000	1,184,576,000
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	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,177,961,000	2,960,352,000
<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	0	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	0	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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
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	814,446,000	834,338,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	814,446,000	834,338,000
<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	23,397,000	22,665,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	20,942,000	12,902,000
Total vehículos	20,942,000	12,902,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,182,000	68,417,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	3,515,880,000	2,456,869,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	121,983,000	110,319,000
Total de propiedades, planta y equipo	3,687,454,000	2,675,242,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	44,117,903,000	40,558,563,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	44,117,903,000	40,558,563,000
<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	209,810,000	146,685,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	209,810,000	146,685,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	209,810,000	146,685,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	346,564,000	1,520,853,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
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	346,564,000	1,520,853,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	4,929,264,000	482,435,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	790,689,000	710,352,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	5,719,953,000	1,192,787,000
<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	8,929,812,000	11,995,932,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	6,016,189,000	5,896,861,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	883,604,000	511,638,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	15,829,605,000	18,404,431,000
<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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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 activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
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	56,566,026,000	54,515,565,000
Pasivos	29,834,349,000	28,531,776,000
Activos (pasivos) netos	26,731,677,000	25,983,789,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	7,376,133,000	9,899,731,000
Pasivos circulantes	6,516,246,000	3,097,428,000
Activos (pasivos) circulantes netos	859,887,000	6,802,303,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	1,014,142,000	1,596,716,000	324,056,000	557,063,000
Venta de bienes	6,600,000	50,603,000	0	44,006,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	2,132,355,000	1,959,618,000	686,205,000	665,977,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	3,153,097,000	3,606,937,000	1,010,261,000	1,267,046,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	169,294,000	138,376,000	41,954,000	36,749,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,533,850,000	1,156,172,000	158,117,000	346,522,000
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	1,703,144,000	1,294,548,000	200,071,000	383,271,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	998,171,000	599,609,000	358,672,000	201,439,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	1,137,431,000	1,894,657,000	297,326,000	517,183,000
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	0	0	0	0
Total de gastos financieros	2,135,602,000	2,494,266,000	655,998,000	718,622,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	499,308,000	394,593,000	79,982,000	98,640,000
Total de Impuestos a la utilidad	499,308,000	394,593,000	79,982,000	98,640,000

## **[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]**

---

Se hace referencia a la información financiera de conformidad con la NIC-34

---

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

---

Se hace referencia a la información financiera de conformidad con la NIC-34

---

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

---

Se hace referencia a la información financiera de conformidad con la NIC-34

---

## **[800600] Notas - Lista de políticas contables**

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

---

Se hace referencia a la información financiera de conformidad con la NIC-34

---

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

#### Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	Sep-17	Dic-16
Efectivo y equivalente de efectivo	233,057	911,187
Inversiones a corto plazo	2,965,789	4,510,219
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>3,200,846</u>	<u>5,421,406</u>

#### Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	Sep-17	Dic-16
Cuentas por cobrar a arrendatarios	374,303	456,963
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	2,289	2,587
Documentos por cobrar a terceros	293,150	244,425
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	97,201	118,652
	<u>766,943</u>	<u>822,689</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(35,914)</u>	<u>(35,914)</u>
	<u>731,029</u>	<u>786,714</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	Sep- 17	Dic-16
Saldo inicial	35,914	41,590
Incrementos		
Efectos de escisión		
Disminución		(5,676)
	<u>35,914</u>	<u>35,914</u>

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

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes incluyen montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa, pero para los cuales el Grupo no ha reconocido estimación de deterioro debido a que no ha habido cambios significativos en los importes que aún se consideran recuperables:

	Sep- 17	Dic - 16
Atres meses	33,549	33,507
De tres a seis meses	404,303	508,781
Total	<u>437,879</u>	<u>542,288</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 30 de Septiembre de 2017 y al 31 de Diciembre de 2016, es similar a su valor en libros.

**Nota 6 - Propiedades de inversión:**

CONCEPTO	Sep-17	Dic-16
Terreno	9,804,882	7,957,004
Edificio	12,831,534	11,431,923
Gastos preoperativos	664,624	682,682
<b>Propiedades de inversión</b>	<b><u>23,301,040</u></b>	<b><u>20,071,609</u></b>
B-15 Acos Bosques	370,191	370,191
Efecto de valuación	20,446,672	20,116,764
<b>Propiedades de inversión bajo IFRS</b>	<b><u>44,117,903</u></b>	<b><u>40,558,563</u></b>

**Nota 7 – Préstamos Bancarios:**a. Préstamos bancarios a largo plazo

	Sep-17	Dic-16
--	--------	--------

Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP con garantía (1); el cual se divide como sigue:

Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por 171,832 miles de dólares estadounidenses, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devengan intereses a tasa variable del (4.8125% y 4.3125%) basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% respectivamente, al 30 de Septiembre 2017, con vencimiento en 2018.

	2,707,547	3,231,444
--	-----------	-----------

Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,471,985 y 797,902 miles de pesos, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% y 3.00% respectivamente (del 10.3721 y 9.3721) al 30 de Septiembre de 2017, con vencimiento en 2021 y 2024 respectivamente.

	2,269,888	1,535,044
--	-----------	-----------

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 3 Año: 2017

Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,174,241 miles de pesos, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.5285%) al 30 de Septiembre de 2017, con vencimiento en 2021.	1,174,241	1,197,452
Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 99,188 miles de dólares estadounidenses, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devengan intereses a tasa variable del (4.8125% y 4.3125%) basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% respectivamente, al 30 de Septiembre 2017, con vencimiento en 2018.	1,805,019	2,154,286
Créditos hipotecarios por pagar a Value Arrendadora S.A. de CV por 634,889 miles de pesos, que incluyen provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% (del 10.7825%) al 30 de Septiembre de 2017, con vencimiento en 2023 y 2024.	634,889	200,000
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,709 miles de dólares estadounidenses, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 3.7400%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2021.	904,602	1,058,115
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 48,426 miles de dólares estadounidenses, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 3.7900%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2021.	881,256	1,029,076
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 500,249 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.5260%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2022.	500,249	
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 659,046 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 4.20% (del 11.5775%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2026.	655,046	
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 685,006 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.3760%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2021.	685,006	686,074
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 1,312,676 miles de pesos, , que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.3760%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2021.	1,312,676	1,330,861

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 3 Año: 2017

Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de \$ 3,120,433 con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta \$ 6,000,000, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDISs) con carácter revolvente

	66,028	56,015
--	--------	--------

Crédito hipotecario por pagar a Banco Santander México S.A.; Institución de Banca Múltiple por 199,888 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado y devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 10.8811%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimientos en 2017.

	199,888	
--	---------	--

Crédito hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por 58,741 miles de pesos, que incluye provisión de intereses y comisiones pagadas por anticipado. Devengas intereses a tasa TIIE a 28 días mas 3.50% (del 10.8721%) al 30 de Septiembre de 2017 con vencimiento en 2024.

	58,741	
--	--------	--

	13,859,076	12,478,367
--	------------	------------

Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo

	(4,929,264)	(482,435)
--	-------------	-----------

Deuda a largo plazo

	8,929,812	11,995,932
--	-----------	------------

### Nota 8 - Certificados bursátiles de largo plazo:

- a. El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Certificados Bursátiles a largo plazo con un valor nominal de \$3,000,000 con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral, al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta \$ 6,000,000, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente. La emisión fue realizada en UDIs más una tasa real de 6.95%.

Los principales covenants financieros de la emisión de los certificados previamente mencionados, son los siguientes:

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

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

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

Adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, 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.

- b. El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión de certificados bursátiles con base en la programa establecido de Certificados Bursátiles a largo plazo.

El monto total autorizado para este programa es por un total de \$6,000,000. Las emisiones fueron por un valor nominal de \$2,500,000 y \$500,000. Este pasivo se muestra en el estado de posición financiera a su costo amortizado.

El plazo de vencimiento de estos certificados es de 3.5 y 7 años respectivamente a partir de la fecha de emisión de cada Grupo de certificados, los montos serán amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de su vencimiento.

El valor nominal de cada certificado es de cien pesos y estos devengarán un interés bruto anual con base en la TIIE más 2.75 puntos porcentuales y tasa fija de 9.08 puntos porcentuales.

Dichos instrumentos cuentan con el aval total de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V.

Los principales covenants financieros de la emisión de los certificados previamente mencionados, son los siguientes:

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

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

2. Limitaciones en el nivel de endeudamiento. La emisora no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, 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 Certificados Bursátiles colocados en 2016 es de 6.95% y para los Certificados Bursátiles colocados en 2015 por \$2,500,000 y \$500,000, es de 9.87% y 9.08%, respectivamente.

El valor razonable de los Certificados Bursátiles al 30 de Septiembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2016 es de \$5,955,641 y \$5,896,861, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

Al 31 de Diciembre 2016 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidadas, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de certificados bursátiles, así mismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

## Nota 9 - Partes relacionadas:

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

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

<u>Por cobrar:</u>	<b>Sep-17</b>	<b>Dic-16</b>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
la octava Vicenta	15,509	-
Controladora de desarrollos Tultitlan	355,67 5	222, 240
Manuecar. S.A. de C.V.		16,000
Fórum Centros comerciales		24
Otros	4,156	3,887
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3		69,7 25
	38,381	
Compra venta de terrenos:		
Askig Microcontroladora		92,0 00
	<u>73,054</u>	<u>          </u>
Accionista:		
Otros accionistas	312,98 2	204, 116
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>803,82 5</b>	<b>- 612,060</b>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
Askig Oficinas	1 6,193	11,8 63
Constructora Átelca		7,418
	7,418	
Accionista:		
Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)		52,9 59
	243,66 7	
Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Ocean Club)		3,458
	6,458	
Accionistas	461,26 3	579, 030
Otros	94	28
	<u>          </u>	<u>          </u>

7	654,756
<u>35,093</u>	<u>654,756</u>

**Nota 10 - Costos, gastos de operación, venta y administración por naturaleza:**

	Sep-17	Sep-16
Costos de obra	13,410	548,595
Costo por venta de inventario inmobiliario	6,600	30,904
<b>Total Costos</b>	<b><u>20,010</u></b>	<b><u>579,499</u></b>
<b>Gastos por administración de inmuebles</b>		
Servicios administrativos	83,325	69,863
Mantenimiento	37,124	33,925
Electricidad	47,487	39,701
Seguridad	21,731	19,883
Agua	19,724	12,672
Limpieza	12,379	19,493
	<b><u>221,770</u></b>	<b><u>195,537</u></b>
<b>Gastos por operación de inmuebles propios</b>		
Servicios administrativos, cargas sociales	293,835	215,085
Mantenimiento	45,600	51,136
Electricidad	66,558	51,255
Predial	63,294	57,265
Seguridad	41,992	32,779
Seguros	27,689	17,427
Agua	27,683	29,467
Limpieza	31,406	20,583
	<b><u>598,057</u></b>	<b><u>474,997</u></b>
<b>Gastos por servicios de administración</b>		
Servicios administrativos, cargas sociales	290,298	236,075
Mantenimiento	406	725

Limpieza	824	934
Seguridad	729	625
	<b>292,257</b>	<b>238,359</b>
<b>Amortizaciones y Depreciaciones</b>		
Depreciaciones	28,504	16,795
Amortizaciones	65,546	62,859
	<b>94,050</b>	<b>79,654</b>
<b>Gastos extraordinarios por derechos y contribuciones</b>		
Tenencia	150	136
Tramites Y Licencias	226	405
Impuestos Y Derechos	277	200
Multas, Actualizaciones Y Recargos	800	9,527
	<b>1,453</b>	<b>10,268</b>
<b>Total Gastos</b>	<b>1,207,587</b>	<b>998,815</b>
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>1,227,597</b>	<b>1,578,314</b>

**Nota 11 – Eventos subsecuentes:**

El 19 de Octubre de 2017, Grupo GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto de Ps. 1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a tasa variable TIIE 28 + 2.85 al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta Ps. 9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente.

**INFORME DE CREDITOS RELEVANTES**

Nos encontramos al corriente en el pago de capital e intereses, así como en cumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer de todos nuestros créditos. Respecto a los créditos relevantes, las principales obligaciones de dar, hacer y no hacer incluyen, que nos aplican a nosotros y algunas de nuestras subsidiarias, entre otras:

- Entregar estados financieros y otros;
- Permitir que nuestros libros y registros contables sean inspeccionados por el personal autorizado del acreditante;
- Mantener seguros sobre ciertas propiedades en términos razonables aceptables para nuestros acreditantes;
- Mantener ciertas razones financieras;
- Limitaciones a la contratación de deuda adicional;
- Limitaciones en la constitución de gravámenes;

- Limitaciones en las transferencias de activos inmobiliarios, excepto por disposiciones en el curso ordinario de nuestro negocio o si los fondos derivados de dicha transferencia se utilicen para el pago de la deuda pendiente;
- Limitaciones en el otorgamiento de créditos a terceros que pudieran afectar nuestro rendimiento en nuestros créditos actuales;
- Limitaciones a fusiones y escisiones, a menos que se lleven a cabo con afiliadas y subsidiarias, siempre y cuando la sociedad resultante acuerde comprometerse de conformidad con los términos y condiciones de los créditos existentes;
- Limitaciones a los decretos y pagos de dividendos en el caso y subsistencia de un incumplimiento conforme a los créditos existentes;
- Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros; y
- Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

#### Deuda bancaria

A continuación presentamos una descripción de nuestros préstamos bancarios más relevantes:

#### Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 30 de Septiembre de 2017 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseos y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 30 de Septiembre de 2017, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$96 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.5%. Una vez que se establezca el proyecto Reforma Capital, el margen aplicable se ajustará a 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de marzo de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de dos proyectos: Capital Reforma y Reforma 156, así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades. Este crédito comparte garantías de forma pari passu con el crédito Arcos Bosques descrito más adelante. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Arcos Bosques. El 1 de febrero del 2007, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar la construcción del proyecto denominado Paseo Arcos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificatorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 30 de Septiembre de 2017, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$151.02 millones y

generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de abril de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del proyecto paseos arcos bosques, así como los flujos de arrendamientos generados por esta propiedad. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 30 de Septiembre de 2017, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,469.9 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Metlife Mexico S.A. Tlaquepaque. El 18 de diciembre del 2015, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que tenía Forum Tlaquepaque con Desarrollos Malecón del Suroeste S.A. de C.V. y el resto para Capital de Trabajo. Al 30 de Septiembre de 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 684.5 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Masaryk 111. El 16 de Marzo del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que otorgó Grupo Gicsa SAB de CV el 08 de Junio de 2015 para a su vez prepagar un Crédito al mismo banco Metlife. Al 30 de Septiembre de 2017, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$49.9 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de abril de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Torre Esmeralda III. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Torre Esmeralda III con Blackstone The Group L.P Al 30 de Septiembre de 2017, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$48.8 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Metlife Mexico S.A. Forum Culiacán. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Forum Culiacán con Blackstone The Group L.P Al 30 de Septiembre 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,311 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Banco Nacional de México, S.A.. Outlet Lerma. El 15 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Banamex que al 30 de Septiembre 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,181 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.15%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 Septiembre de 2021.

Value Arrenadadora S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. Outlet Puebla. El 30 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Explanada Puebla que al 30 de Septiembre 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 380 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.40%. Este contrato tiene un vencimiento al 30 Septiembre de 2023.

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple. Paseo Querétaro. El 22 de diciembre de 2016, obtuvimos un crédito BBVA Bancomer para la Construcción del Centro Comercial Paseo Querétaro que al 30 de Septiembre de 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 678.5 millones y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 4.20%. Este contrato tiene un vencimiento al 22 de Diciembre de 2026.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Ampliación Interlomas. El 24 de febrero del 2017, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, para la construcción del centro comercial Ampliación Paseo Interlomas. Al 30 de Septiembre de 2017, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 791 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3%. Este contrato tiene un vencimiento al 19 de enero de 2024.

Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. Zentro Lomas. El 09 de Mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Banco del Bajío para la Construcción del Edificio de Oficinas Zentro Lomas. Al 30 de Septiembre 2017 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps.62 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 09 Junio de 2024.

Value Arrenadadora S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Multiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. Outlet Pachuca. El 17 de Mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Explanada Pachuca, que al 30 de Septiembre 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 260 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.40%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de Mayo de 2024.

Metlife México S.A. La Isla Vallarta. El 29 de Junio del 2017, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para la recuperación de Gastos e Inversión de la Construcción del Proyecto. Al 30 de Septiembre 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 499.8 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.15%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Julio de 2022.

Banco Santander México Institución de Banca Múltiple. La Isla Mérida. El 11 de Julio del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Santander México., el cual fue utilizado para la recuperación de Gastos e Inversión de la Construcción del Proyecto. Al 30 de Septiembre 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 200 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 08 de Noviembre de 2017.

### Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 30 de Septiembre de 2017, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo. Con vencimientos del 28 de Marzo de 2019 y 01 de Diciembre de 2022.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 547,153,500 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.482922 por UDI. Al 30 de Septiembre de 2017, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,080 millones con vencimiento al 10 de Octubre de 2023.

---

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

---

### 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. Durante 2015, el Grupo decidió desincorporar el segmento de viviendas residenciales y de naves industriales.

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  
México, Ciudad de México, 05120

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 o indirecta a GICSA.

### Eventos relevantes

1.1. Al 30 de Septiembre de 2017 la compañía no ha reportado eventos relevantes.

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

i. El 24 de octubre de 2016 GICSA colocó entre el público inversionista Certificados Bursátiles por un monto equivalente a \$3,000,000, los cuales fueron colocados con un vencimiento de 7 años, devengando una tasa de cupón fija de 6.95%, dicha emisión fue denominada en Unidades de Inversión (UDIS). A la fecha de esta transacción el tipo de cambio de la UDI respecto del peso era de \$5.48292.

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [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 30 de Septiembre de 2017 y de 2016 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

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

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

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 2016, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

- Tratamiento contable para las adquisiciones de participación en operaciones conjuntas - Modificaciones a la NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.
- Aclaración sobre los métodos de depreciación y amortización aceptables - Modificaciones a la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo” y la NIC 38 “Activos Intangibles”.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014, e
- Iniciativa de revelaciones - Modificaciones a la NIC 1 “Presentación de los estados financieros”.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2016, que hubieran tenido un impacto material en el Grupo.

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

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016; sin embargo, las siguientes normas nuevas o modificaciones no han sido

aplicadas por el grupo en la preparación de estos estados financieros con-solidados. GICSA no planea adoptar estas normas anticipadamente.

- La NIIF 9 “Instrumentos financieros”. Trata la clasificación, mediación y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales (ORI) y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en ORI sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existen cambios en cuanto a la clasificación y medición excepto por el reconocimiento de los cambios de riesgo crediticio propio en ORI para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de la cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el ratio de cobertura debe ser igual al utilizado por la Administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada. El Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9.
- La NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”, trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas, CINIIF 13 “Programas de fidelización de clientes”, CINIIF 15 “Acuerdos para la construcción de bienes raíces”, CINIIF 18 “Transferencia de activos desde clientes” y SIC 31 “Transacciones de permuta que involucran servicios de publicidad”. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada. El Grupo se encuentra evaluando el impacto de la NIIF 15.
- La NIIF 16 “Arrendamientos”. El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la norma vigente NIC 17, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financiero y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento de los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por lo activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Grupo no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la NIIF 15 también es adoptada.

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

## 2.2. Consolidación

### 2.2.1. Subsidiarias

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

Los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas en operaciones intercompañías se eliminan en el proceso de consolidación. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

	31 de diciembre de		Actividad
	2016	2015	
<u>Subsidiaria</u>	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V., y subsidiarias.	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S.A.P.I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias (1)	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 (1)	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Lerma, S. A. de C. V.	62.5	62.5	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México

④Estas compañías resultaron de las escisiones llevadas a cabo por el Grupo durante 2015.

Durante el ejercicio 2016 se incorporaron nuevas compañías a la consolidación del Grupo, entre las que destacan las siguientes:

<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Tenencia Accionaria</u>	<u>Compañía</u>	<u>Actividad</u>
13 de septiembre de 2016	100%	Cabi Rivera Maya S. A. P. I. de C. V.	Arrendamiento de centro comercial ubicado en Quintana Roo
24 de noviembre de 2016	100%	Culkan Malltainment S. A. P. I. de C. V.	Arrendamiento y explotación de espacios comerciales en Aguascalientes

Estas entidades fueron creadas en las fechas que se mencionan, así mismo su moneda funcional es el peso mexicano.

### 2.3. Conversión de moneda extranjera

#### a.Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 30 de Septiembre de 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 operación.

## 2.5. Inventarios inmobiliarios

El inventario inmobiliario está integrado por terrenos de proyectos residenciales y departamentos de tipo residencial en condominio para la venta.

Dichos inventarios son medidos inicialmente al costo y posteriormente se valoran al menor, entre su costo y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos y gastos de venta. El método de costeo usado es costo promedio ponderado por unidad inmobiliaria. Al 30 de Septiembre de 2017 los inventarios inmobiliarios fueron desincorporados como parte de la escisión realizada por el Grupo.

## 2.6. Pagos anticipados

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

## 2.7. Depósitos en garantía

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas para garantizar posibles daños a los inmuebles ocupados por el Grupo, así como depósitos por la contratación de servicios de energía eléctrica para las propiedades de inversión, se registran inicialmente al valor razonable de la fecha de operación, de forma subsecuente se miden al costo amortizado.

## 2.8. Activos financieros

### 2.8.1. Clasificación

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

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

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

#### b. Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

### 2.8.2. Reconocimiento y medición

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

## 2.9. Deterioro de activos financieros

### Activos valuados a costo amortizado

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

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

## 2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

## 2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

### 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. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo 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 2016 y 2015 no se han capitalizado costos por préstamos.

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

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

## 2.13. Propiedades de inversión

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

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

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. En el caso de los terrenos en etapa de desarrollo, éstos son medidos al costo y posteriormente son medidos a valor razonable como parte de las propiedades de inversión. Los desembolsos posteriores se capitalizan al

valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se 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, al cierre del ejercicio no se tienen planes de disposición.

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

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

#### 2.14. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

#### 2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

#### 2.16. Anticipos de clientes

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

#### 2.17. Rentas recibidas en garantía y premios

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

#### 2.18. Proveedores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.20. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

### i. Capital social

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

### 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.

## 2.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

### a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

#### b. Mantenimiento y publicidad

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

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

Los ingresos por estacionamiento se reconocen en el momento en que el servicio es prestado, los ingresos por servicios de operación se reconocen cuando el servicio es prestado.

#### d. Ingresos por administración de inmuebles

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

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

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

#### f. Ventas de inventario inmobiliario

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

### 2.22. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

### 2.23. Utilidad básica y diluida

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

### 2.24. Información financiera por segmentos

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

#### 2.25. Anticipos para desarrollos de proyectos

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas de anticipos a proveedores, equipos subcontratados de construcción, que se registran al valor razonable de la fecha de operación y se aplican a resultados conforme a la duración del proyecto.

Así mismo, se incluyen dentro del rubro “Anticipos para compra de terrenos” destinados a propiedades de inversión los cuales son presentados como anticipos durante el periodo en el que el Grupo realiza inversiones sobre el libre gravamen de los terrenos, pruebas topográficas, entre otros y una vez que es aprobado este proceso dichos anticipos son clasificados como parte del rubro de “Propiedades de inversión”. Estos anticipos son medidos a su costo y son clasificados en corto plazo debido a que su materialización se espera dentro de los próximos 12 meses.

#### 2.26. Estado de flujo 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 de efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo. Al 30 de Septiembre de 2017, no existieron transacciones de inversión o financiamiento que no hayan requerido uso de efectivo o equivalentes de efectivo.

#### 2.27. 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.

#### 2.28. Medición de Certificados Bursátiles (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.

---

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

---

#### Estacionalidad de las operaciones:

El segmento de centros comerciales experimenta variaciones estacionales en los ingresos por arrendamientos cuando nuestros el contrato de arrendamiento incluye un componente variable basado en los ingresos generados por el arrendatario. Durante el año, los meses de mayo, junio, noviembre y diciembre son aquellos en los que los arrendatarios tienen mayor volumen de ventas por la celebración del día de las madres, día del padre, el “Buen Fin” (un fin de semana a finales de noviembre en los que diversos establecimientos comerciales otorgan descuentos para fomentar el consumo en México) y por las festividades de fin de año. Asimismo, normalmente se presenta una disminución de ingresos por rentas variables en los meses de julio y agosto. Derivado de esto, los ingresos por rentas variables pueden verse aumentados o disminuidos en función de dicha estacionalidad, sin embargo los ingresos variables no representan un importe representativo de los ingresos que reciben de forma recurrente.

**Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia**

Al 30 de Septiembre de 2017 la compañía no tiene importes de partidas no usuales que afecten a los activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

**Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores**

Al 30 de Septiembre de 2017 la compañía no tiene importes de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos anteriores.

**Dividendos pagados, acciones ordinarias**

0

**Dividendos pagados, otras acciones**

0

**Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción**

0

**Dividendos pagados, otras acciones por acción**

0

**Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia**

Los Estados financieros consolidados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC-34 "Reportes financieros intermedios". Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (IFRS) por sus siglas en inglés, han sido preparadas de acuerdo con la norma de reportes financieros intermedios. Estos estados financieros intermedios

consolidados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Grupo GICSA y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 30 de Septiembre de 2017 y 2016, preparados de acuerdo con las IFRS.

---