

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	104
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	106
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	108
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	109
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	111
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	113
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	116
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	119
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	120
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	121
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	122
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	124
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	125
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	126
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	133
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	137
[800500] Notas - Lista de notas.....	138
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	139
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	140

## **[105000] Comentarios y Análisis de la Administración**

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---



# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016

## Gicsa México

**Diódoro Batalla Palacios**  
*Director de Administración y Finanzas*  
+ 52(55) 5148 0400 Ext. 4444  
dbatalla@gicsa.com.mx

**Rodrigo Assam Bejos**  
*Director de Relación con Inversionistas*  
+ 52(55) 5148 0400 Ext. 4447  
rassam@gicsa.com.mx

**I-advize Corporate  
Communications Inc., Nueva York**

**Rafael Borja**  
(212) 406-3693  
rborja@i-advize.com

## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016

México, Distrito Federal, a 22 de Febrero de 2017 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del cuarto trimestre ("4T16") y los doce meses ("2016") del periodo terminado al 31 de diciembre de 2016.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés), y se expresan en millones de pesos Mexicanos (Ps.).

Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

### Hechos Destacados

#### Operativos

- GICSA reportó un incremento de 56,689 m<sup>2</sup>, cerrando el trimestre con un total de 680,819 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en proceso de estabilización al cierre del 4T16. El ABR proporcional de GICSA al 4T16 es de 423,573 m<sup>2</sup>.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T16 fue de Ps. 340, un aumento de 9% comparado con el 4T15 que fue de Ps. 311.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado de 6.76% en 2016, esto como resultado del 13% de aumento en ventas mismas tiendas en el 4T16.
- Al el término del 2016 se registró un total acumulado de 68 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado.

#### Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo al 4T16 alcanzó los Ps. 791 millones, lo que representa un incremento del 24% comparado con 4T15.
- El EBITDA consolidado para el 4T16 fue de Ps. 758 millones y el anual fue de Ps. 2,848 millones representando un crecimiento de 17% y 11% respectivamente con relación a los mismos periodos del 2015.
- La deuda financiera consolidada al 4T16 fue de Ps. 18,375 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 13,322 millones, resultando una relación préstamo valor de 33%.
- Este año se completo de manera exitosa el programa de certificados bursátiles por Ps. 6,000 millones.

## Pipeline

- En Diciembre del 2016 se llevó a cabo la apertura de La Isla Vallarta y la primer fase de Forum Cuernavaca, agregando 56,689 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio en proceso de estabilización.
- A principios de 2017 se inició la construcción en los proyectos Masaryk 169 y Explanada Pachuca.
- A la fecha, la comercialización de las propiedades en desarrollo registra un avance de 130,140 m<sup>2</sup> en ABR firmada, lo cual representa un 34% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción.

## Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Me es grato presentar los sólidos resultados de la compañía para el cuarto trimestre del 2016. Este año, a pesar de un entorno político y económico complicado y de alta volatilidad en los mercados financieros, en GICSA mantenemos nuestra confianza en el país y continuamos con la ejecución de nuestros planes y estrategias de crecimiento. Lo anterior fundamentado en los buenos resultados financieros y operativos durante el último año, así como las positivas perspectivas de crecimiento manifestadas por nuestros principales socios comerciales; asimismo nuestros principales indicadores en el inicio de este año se mantienen con perspectivas positivas. En línea con lo anterior, GICSA está en un constante proceso de evaluación en los mercados en los que participamos y en virtud de un panorama de sobreoferta en el mercado de oficinas en la ciudad de México, aunado a una alta necesidad de productos inmobiliarios innovadores en ciudades con alto crecimiento demográfico y económico en el interior de la república, decidimos lanzar nuestra nueva categoría de centros comerciales Mallertainment, con la marca Explanada y reducir nuestra exposición al mercado de oficinas.

En relación a nuestro portafolio de propiedades en desarrollo me complace informarles que en el mes de diciembre concretamos la entrega e iniciamos operaciones en las dos primeras propiedades de nuestro pipeline, *La Isla Vallarta* y *Forum Cuernavaca* en su primera fase. Anuncio con gusto también que en las últimas semanas arrancamos obras en Explanada Pachuca y Masaryk 169 y que continuamos con avances importantes en el resto de las propiedades que actualmente se encuentran en construcción.

Este año, a pesar del difícil entorno vivido en los últimos meses, completamos de manera exitosa nuestro programa de certificados bursátiles por Ps. 6,000 millones iniciado a finales de 2015. Esto, aunado a las líneas de financiamiento de construcción ya obtenidas a nivel de proyecto nos asegura los recursos necesarios para el desarrollo de nuestro pipeline.

Con respecto a nuestro desempeño operativo cerramos el año con sólidos indicadores. Cerramos el año con una tasa de ocupación de 90.4% en nuestras propiedades y una tasa de renovación del 98%, una importante muestra de la demanda por espacios comerciales y de oficinas. El precio promedio de arrendamiento por m<sup>2</sup> alcanzó los 340 pesos, representando un incremento del 9% respecto al mismo periodo del año anterior. Las ventas mismas tiendas dentro de nuestras propiedades mostraron un crecimiento del 13%.

En cuanto a nuestro desempeño financiero, cerramos el año con un EBITDA consolidado de Ps. 2,848 millones lo que representa un crecimiento del 17% respecto al año anterior. El margen operativo en nuestras propiedades se mantuvo estable en 81.8% para el cierre del año.

En GICSA estamos satisfechos con nuestros resultados del año y reiteramos nuestro compromiso para mantener el ritmo de crecimiento responsable y sostenido de la empresa, para lo cual contamos con un equipo altamente capaz en todos los niveles de nuestra organización.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

**Abraham Cababie Daniel**

**Director General de Grupo GICSA**

## Modelo GICSA

El modelo de GICSA integra la captura de valor a lo largo del ciclo de negocio en proyectos propios y de terceros, y por subsecuente genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximiza el retorno a los inversionistas.

### Los tres pilares de nuestro negocio son:

- 1.El portafolio estabilizado de 13 propiedades y 2 en proceso de estabilización genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 680,819 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 62%.
- 2.Los 15 proyectos en desarrollo generan las bases para el crecimiento de la empresa, ya que se espera sumen 1,039,961 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 80%.
- 3.Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

## Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	12M16	12M15	Var. %
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup>	680,819	619,501	10%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR) m <sup>2</sup>	423,573	391,095	8%
Tasa de Ocupación	90.42%	90.71%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 340	Ps. 311	9%
Costo de Ocupación	6.76%	7.15%	-
Tasa de Renovación <sup>1</sup>	98.58%	97.78%	-

<sup>1</sup> La tasa de ocupación no incluye la primer fase de Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta

Indicadores Financieros (millones de pesos)	4T16	4T15	Var. %	12M16	12M15	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 791	Ps 638	24%	Ps 2,845	Ps 2,506	14%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional	Ps 476	Ps 416	14%	Ps 1,792	Ps 1,588	13%
Margen NOI	80.50%	80.46%	-	81.89%	81.22%	-
EBITDA	Ps 758	Ps 649	17%	Ps 2,848	Ps 2,560	11%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 443	Ps 427	4%	Ps 1,795	Ps 1,642	9%
Utilidad neta	-Ps 195	Ps 559	-135%	Ps 1,104	Ps 2,996	-63%
Utilidad neta proporcional GICSA	-Ps 296	Ps 127	-333%	Ps 596	Ps 1,641	-64%
Deuda Financiera	Ps 18,375	Ps 13,141	40%	Ps 18,375	Ps 13,141	40%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 13,322	Ps 9,080	47%	Ps. 13,322	Ps 9,080	47%

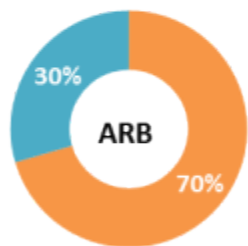
## Portafolio Estabilizado

### Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, las 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización totalizan 680,819 m<sup>2</sup> de ABR, de este el 54.7% corresponde a propiedades de uso comercial, 39.1% a propiedades de uso mixto y 6.3% a oficinas.

Las propiedades del portafolio están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca y Coatzacoalcos, al 4T16 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.4%.





Comercial  
Oficinas

9 Torre E3  
Ubicación: CDMX  
Apertura: 2005  
ABR: 23,241 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 94%

- 1 Isla Acapulco  
Ubicación: Guerrero  
Apertura: 2008  
ABR: 33,650 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 86%
- 2 Forum Buenavista  
Ubicación: CDMX  
Apertura<sup>1</sup>: 2008/2012  
ABR: 94,219 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 98%
- 3 Arcos Bosques  
Ubicación: CDMX  
Apertura<sup>1</sup>: 2008/2012  
ABR: 91,275 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 90%  
Habitaciones: 135
- 4 City Walk  
Ubicación: CDMX  
Apertura: 2010  
ABR: 3,503 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 96%
- 5 Paseo Interformas  
Ubicación: Edo. de México  
Apertura: 2011  
ABR: 88,523 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 95%
- 6 Forum Tlaquepaque  
Ubicación: Jalisco  
Apertura: 2011  
ABR: 50,319 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 94%
- 7 Capital Reforma  
Ubicación: CDMX  
Apertura: 2012  
ABR: 59,814 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 64%
- 8 Masaryk 111  
Ubicación: CDMX  
Apertura: 2008  
ABR: 26,402 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 89%
- 10 Forum Coatzacoalcos  
Ubicación: Veracruz  
Apertura: 2006  
ABR: 32,344 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 90%
- 11 Forum Culliacán  
Ubicación: Sinaloa  
Apertura<sup>1</sup>: 2003 / 2009 / 2014  
ABR: 39,720 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 95%
- 12 Outlet Lerma  
Ubicación: Edo. de México  
Apertura<sup>1</sup>: 2001 / 2012  
ABR: 61,806 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 92%
- 13 Reforma 156  
Ubicación: CDMX  
Apertura: 2011  
ABR: 19,314 m<sup>2</sup>  
Ocupación: 100%
- 14 Isla Vallarta  
Ubicación: Jalisco  
Apertura: 2016  
ABR: 26,109 m<sup>2</sup>
- 15 Forum Cuernavaca  
Ubicación: Morelos  
Apertura<sup>1</sup>: 2016 / 2017  
ABR: 30,580 m<sup>2</sup>

Número de Propiedades	13
Presencia Nacional	5 estados + CDMX y área metropolitana
ABR total / proporcional	680,819 m <sup>2</sup> / 423,573 m <sup>2</sup>
Tasa de ocupación <sup>2</sup>	90.4%

<sup>1</sup> Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes

<sup>2</sup> Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta se encuentran en proceso de estabilización por lo cual no se consideraron en la tasa de ocupación

Nota: Todas las cifras representan el 100% de las propiedades al cierre del 4T16

### Propiedades Estabilizadas

Al 4T16, GICSA se constituye por 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización, están conformadas por nueve centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos proyectos de oficinas corporativas, con una antigüedad promedio de 8 años.

Al cierre del 2016 los desarrollos fueron visitados por más de 68 millones de personas y 15 millones de vehículos; así mismo los proyectos estabilizados y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 2,845 millones y Ps. 1,792 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 31 de diciembre de 2016:

Portafolio estabilizado	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
<i>Uso Comercial</i>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	1%	96%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,219	100%	94,219	15%	98%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50%	25,160	8%	94%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84%	28,266	5%	86%	1,929
Forum Coahuila	Coahuila, Ver.	2006	3,234	25%	8,086	5%	90%	1,638
Plaza Outlet Lerma	Estado de México	2001	61,806	63%	38,629	10%	92%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50%	19,860	6%	95%	2,553
<b>Sub total Comercial</b>			<b>315,562</b>	<b>69%</b>	<b>217,723</b>	<b>51%</b>	<b>93%</b>	<b>15,107</b>
<i>Uso Oficinas</i>								
Reforma 156	Ciudad de México	2011	19,314	75%	14,486	3%	100%	637
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,241	75%	17,431	4%	94%	1,617
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>42,555</b>	<b>75%</b>	<b>31,916</b>	<b>7%</b>	<b>96%</b>	<b>2,254</b>
<i>Uso mixto</i>								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,523	50%	44,262	14%	95%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	59,814	60%	35,888	10%	64%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,275	50%	45,637	15%	90%	3,466
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,402	75%	19,802	4%	89%	710
<b>Sub total Mixto</b>			<b>266,014</b>	<b>55%</b>	<b>145,589</b>	<b>43%</b>	<b>86%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>624,130</b>	<b>63%</b>	<b>395,228</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	<b>27,584</b>

\*Capital Reforma se encuentra en proceso de estabilización, excluyendo la ocupación con el 93.19%.

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 31 de diciembre de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales			NOI			NOI Proporcional			Renta Mensual		
	Acumulados			(Ps. Millones)			(Ps. Millones)			por m <sup>2</sup>		
	12M16	12M15	Var. %	12M16	12M15	Var. %	12M16	12M15	Var. %	12M16	12M15	Var. %
<i>Uso Comercial</i>												
City Walk	20	18	12%	15	14	11%	15	14	11%	339	333	2%
Forum Buenavista	424	445	-5%	331	335	-1%	331	335	-1%	229	235	-3%
Forum Tlaquepaque	229	222	3%	196	191	3%	98	95	3%	246	245	0%
La Isla Acapulco	95	92	3%	61	61	0%	51	51	0%	165	190	-13%
Forum Coahuila	139	142	-3%	95	109	-13%	24	27	-13%	244	239	2%
Plazas Outlet Lerma	215	211	2%	185	175	6%	116	109	6%	216	208	4%
Forum Culiacán	231	219	5%	165	182	-10%	82	91	-10%	309	300	3%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>1,352</b>	<b>1,349</b>	<b>0.3%</b>	<b>1,048</b>	<b>1,066</b>	<b>-1.7%</b>	<b>717</b>	<b>723</b>	<b>-0.8%</b>	<b>236</b>	<b>237</b>	<b>0%</b>
<i>Uso Oficinas</i>												
Reforma 156	61	58	4%	47	44	5%	35	33	5%	230	209	10%
Torre E 3	181	145	25%	153	118	29%	115	89	29%	616	511	21%
<b>Sub total Uso Oficinas</b>	<b>242</b>	<b>204</b>	<b>19%</b>	<b>200</b>	<b>163</b>	<b>23%</b>	<b>150</b>	<b>122</b>	<b>23%</b>	<b>434</b>	<b>370</b>	<b>18%</b>
<i>Uso mixto</i>												
Paseo Interomas	491	501	-2%	389	423	-8%	195	211	-8%	286	280	2%
Capital Reforma	264	205	29%	220	149	47%	132	90	47%	546	462	18%
Paseo Arco Bosques	695	561	24%	580	464	25%	290	232	25%	571	468	22%
Masaryk 111	160	146	9%	136	121	12%	102	91	12%	522	403	29%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>1,609</b>	<b>1,413</b>	<b>14%</b>	<b>1,325</b>	<b>1,157</b>	<b>15%</b>	<b>719</b>	<b>623</b>	<b>15%</b>	<b>457</b>	<b>391</b>	<b>17%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>3,203</b>	<b>2,965</b>	<b>8%</b>	<b>2,574</b>	<b>2,386</b>	<b>8%</b>	<b>1,586</b>	<b>1,468</b>	<b>8%</b>	<b>340</b>	<b>311</b>	<b>9%</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>271</b>	<b>120</b>		<b>271</b>	<b>120</b>		<b>206</b>	<b>120</b>				
<b>Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo</b>	<b>3,474</b>	<b>3,085</b>	<b>13%</b>	<b>2,845</b>	<b>2,506</b>	<b>14%</b>	<b>1,792</b>	<b>1,588</b>	<b>13%</b>	<b>340</b>	<b>311</b>	<b>9%</b>

\*"NOI Proporcional" es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

## Propiedades en proceso de estabilización

Como parte de su proceso de expansión, GICSA agrego 2 nuevos centros comerciales a su portafolio. Estos se encuentran en proceso de estabilización por lo que su contribución a la generación de flujo de efectivo para la empresa se verá reflejado en el siguiente periodo.

Portafolio en proceso de estabilización	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )
<i>Uso Comercial</i>					
La Isla Vallarta	Puerto Vallarta, Jal.	2016	26,109	50%	13,055
Forum Cuernavaca <sup>1</sup>	Cuernavaca, Mor	2016	30,580	50%	15,290
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>56,689</b>	<b>50%</b>	<b>28,345</b>

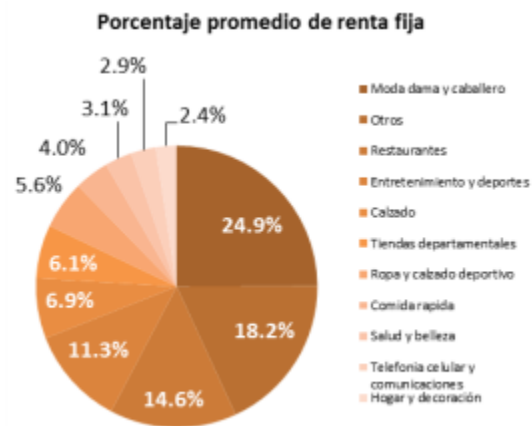
<sup>1</sup> Primer etapa

## Características Contratos de Arrendamiento

GICSA cuenta con un sólido historial de administración que asegura la diversificación de arrendatarios de calidad por industria ya que considera que esto protege a la compañía de los ciclos bajos que el mercado presenta y a su vez puede afectar a la industria o sectores en particular.

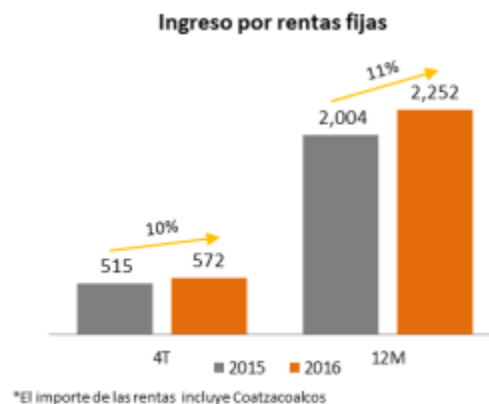
Al término del 4T16 las propiedades estabilizadas concentran un total de 1,382 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

La siguiente gráfica muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino como porcentaje de los ingresos totales.



## Ingreso por rentas fijas

Durante el 4T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 572 millones, mismos que fueron superiores en un 11% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 2015, esto como consecuencia al incremento natural de las rentas y a la depreciación promedio del tipo de cambio del trimestre que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en dólares americanos.



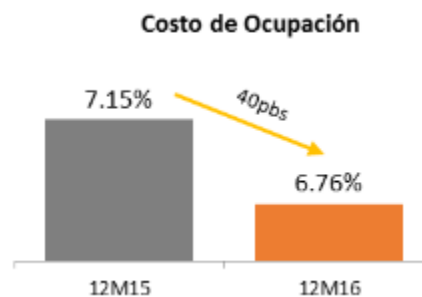
## Número de visitantes

La afluencia en las propiedades estabilizadas durante el 2016 fue de aproximadamente 68 millones de visitantes, un incremento de 3.75% comparado con el número de visitantes con el 2015.



## Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija al cierre del 2016 fue de 6.76%, esto como resultado al incremento del 13.37% en ventas mismas tiendas.



## Renovación de contratos

Al cierre del cuarto trimestre se renovaron 122,591 m<sup>2</sup> de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 98.58%, de los cuales el 100% corresponde a oficinas y el 98.46% corresponde a uso comercial.

## Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 4T16.



Año	Número de contratos que expiran	ABR de contratos que expiran	% de superficie que expira
2017	573	165,329 m <sup>2</sup>	29%
2018	287	99,640 m <sup>2</sup>	18%
2019	329	82,366 m <sup>2</sup>	15%
2020	67	34,225 m <sup>2</sup>	6%
Posterior	120	181,700 m <sup>2</sup>	32%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2017 se concentra una expiración de contratos proporcional al 29% del ABR del portafolio estabilizado, de este porcentaje el 28.8% corresponde a vencimientos para el primer semestre del 2017, resultando una proporción del 9.2% de los ingresos totales obtenidos por concepto de renta fija. Por último es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en el 2017 ya se encuentran en proceso de negociación.

## Lease Spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta basada en los arrendamientos vencidos contra el nuevo nivel de renta de los arrendamientos nuevos o renovados, el cálculo para el cuarto trimestre del 2016 se realizó tomando los 122,591 m<sup>2</sup> que fueron renovados.

Al cierre del 4T16 el Lease spread fue de 12.8% para las propiedades estabilizadas, de los cuales 20.4% corresponde a edificios de oficinas y 5.2% a centros comerciales; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija por arriba de la inflación en renovaciones y nuevos contratos en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.

## Proyectos en Desarrollo

### Proyectos en construcción y en desarrollo

GICSA cuenta con 16 proyectos en desarrollo de los cuales 9 ya iniciaron su construcción; con relación a los 7 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.

### Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

A partir del presente trimestre se elimina de este reporte la superficie que se encuentra en proceso de firma y solo muestra la superficie firmada; Cabe mencionar que los proyectos que han comenzado su construcción en el último trimestre aun no son añadidos en este reporte.

A continuación, se muestran los avances en la comercialización de los proyectos que están actualmente en construcción:

Proyecto	Superficie Total		Total superficie firmada (m <sup>2</sup> )	%
	Rentable (m <sup>2</sup> )			
<b>Uso comercial</b>				
La Isla Vallarta	26,109		21,707	83%
Forum Cuernavaca <sup>1</sup>	54,611		26,968	49%
Ampliación Paseo Interlomas	39,662		15,825	40%
La Isla Mérida	57,389		13,242	23%
Paseo Querétaro	59,535		17,240	29%
Paseo Metepec	92,323		12,459	13%
Paseo Xochimilco	49,316		22,699	46%
<b>Total</b>	<b>378,945</b>		<b>130,140</b>	<b>34%</b>

<sup>1</sup> La primera fase de Forum Cuernavaca se a apertura con 30,580 m<sup>2</sup>

Al cuarto trimestre del 2016 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 130,140 m<sup>2</sup> de ABR firmada.

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en construcción basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. 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.

## Propiedades en Construcción

### Ampliación Interlomas



Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ABR total de aproximadamente 62,268 m<sup>2</sup> y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015, al término del trimestre contaba con un avance de 49 puntos porcentuales.

El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, hotel y oficinas con una distribución aproximada de 39,662 m<sup>2</sup> comerciales y 22,606 m<sup>2</sup> de oficinas. Se contempla que esta ampliación inicie





operaciones durante el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
ABR	62,268 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 1,667
Capex a la fecha <sup>2</sup>	Ps. 686
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de Inversión no Incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	17%	89%	93%
Obra Civil	57%	46%	54%
Instalaciones y Equipos	13%	7%	15%
Acabados y Fachadas	12%	2%	4%
Avance de Obra	100%	43%	49%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=91>



## Forum Cuernavaca

Forum Cuernavaca es una de las propiedades destinadas a uso comercial y la cual apertura su primer etapa en el segundo semestre de 2016.

El complejo cuenta con un ABR total de 54,611 m<sup>2</sup>, de los cuales 30,580 m<sup>2</sup> se abrieron al término del presente trimestre; Forum Cuernavaca está estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

Se estima que la construcción total concluya en el primer semestre 2017 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, mueblerías, así como cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Ubicación	Cuernavaca, Morelos
ABR	54,611 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,142
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 824
Fecha de entrega	Primer Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

3 La primera etapa se abrió con 30,580 m<sup>2</sup>

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	8%	98%	100%
Obra Civil	63%	73%	89%
Instalaciones y Equipos	22%	58%	82%
Acabados y Fachadas	7%	52%	70%
Avance de Obra	100%	70%	87%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=77>



## La Isla Mérida

El proyecto estará localizado en la ciudad de Mérida Yucatán, este va a combinar un centro comercial, área residencial y hotel con 140 habitaciones, dentro del desarrollo residencial Cabo Norte, incluirá un lago con canales, áreas verdes, jardineras, tiendas departamentales, joyerías, tiendas de muebles, así como una amplia variedad de restaurantes y zonas de entretenimiento familiar desde cines, centro infantil, entre otros.

El complejo tendrá un ABR de aproximadamente 57,389 m<sup>2</sup>; adicionalmente, es importante destacar que la marca La Isla es ampliamente reconocida por habitantes de la zona, situación que permite tener una gran popularidad dentro de la comunidad. Su construcción comenzó durante el segundo semestre de 2015 y se espera que comience a operar durante el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Mérida ,Yucatán
ABR	57,389 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,634
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 518
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Video avance de obra:

<http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=79>

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	8%	95%	98%
Obra Civil	63%	42%	62%
Instalaciones y Equipos	14%	12%	19%
Acabados y Fachadas	15%	0%	3%
Avance de Obra	100%	36%	50%



## Explanada Puebla

Este proyecto forma parte del nuevo concepto agregado al pipeline de la empresa, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Puebla. Este complejo une los conceptos de oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además su diseño de un solo nivel y rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante.

Se estima que el complejo cuenta con un ABR promedio de 87,340 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el segundo semestre de 2016 y se estima que comience operaciones en el segundo semestre de 2017.



Ubicación		Cholula, Puebla	
ABR		87,340 m <sup>2</sup>	
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>		30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>		67%	90%
Excavación y Cimentación			Segundo Semestre 2017
Obra Civil	1. Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno.	4%	6%
Instalaciones y Equipos	2. Las cifras están expresadas en millones de pesos	0%	0%
Acabados y Fachadas		10%	0%
Avance de Obra		100%	19%
			26%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=118>



## Paseo Querétaro

El concepto de Paseo Querétaro combina un centro comercial, área residencial, hotel y zona corporativa. El proyecto estará localizado en la zona colindante al antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro, sobre el Vial Junípero Serra, el cual actualmente es el mayor desarrollo planeado en cuanto a componente residencial, área comercial y de servicios médicos y educativos. Paseo Querétaro albergará tiendas departamentales, de ropa, calzado, servicios, cines, gimnasio, área de entretenimiento infantil, así como una extensa variedad de restaurantes.

El complejo tendrá un ABR total de aproximadamente 74,532 m<sup>2</sup>, con una distribución aproximada de 59,532 m<sup>2</sup> comerciales y 15,000 m<sup>2</sup> de oficinas. La construcción de este proyecto comenzó al final del primer semestre de 2015 y se espera que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Ubicación	Centro Sur, Querétaro
ABR	74,532 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada	Ps. 1,844
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 493
Fecha de entrega <sup>2</sup>	Primer semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Video avance de obra:

<http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=81>

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	17%	82%	93%
Obra Civil	53%	14%	40%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	22%	37%



## Paseo Metepec

Este proyecto estará en la zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México; uno de los municipios con mayor PIB per cápita del país y será el primer desarrollo de usos mixtos que incluirá firmas que llegarán por primera vez a esta zona.

El complejo está destinado al uso comercial, con un ABR total de aproximadamente de 92,324 m<sup>2</sup>, sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.

Después de haber estado detenido por un rediseño integral del proyecto, anunciamos que Metepec reinicio su construcción a finales del 2016.



Ubicación	Metepec, Estado de México
ABR	93,242 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 2,421
Capex a la fecha <sup>2</sup>	Ps. 107
Fecha de entrega	Segundo semestre 2019

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

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

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Excavación y Cimentación	21%	0%	23%
Obra Civil	32%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	32%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	0%	3%



## Paseo Xochimilco

El proyecto estará ubicado en la avenida División del Norte con acceso desde el periférico, en zona sur de la ciudad y dentro de la gran población de Xochimilco.

Contará con un gran estacionamiento cubierto en sótano, lo que brindará seguridad para sus visitantes. La excelente ubicación del complejo se ve beneficiada esto debido a la ausencia de grandes cadenas departamentales y comercio organizado bajo un concepto de gran modernidad y funcionalidad en la zona, haciendo aún más atractivo el desarrollo. El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 49,316 m<sup>2</sup>. En el trimestre se terminó con el rediseño del proyecto y actualmente se encuentra en proceso de ingeniería estructural.



Ubicación	Xochimilco, Ciudad de México
ABR	49,316 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 1,909
Capex a la fecha <sup>2</sup>	Ps. 70
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2018

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2016	Al 31 de diciembre 2016
Demolición	2%	50%	50%
Excavación y Cimentación	20%	11%	25%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
Avance de Obra	100%	3%	6%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=69>

## Estado de Posición Financiera

Estado de Situación Financiera comparado del 31 de diciembre de 2015 al 31 de diciembre de 2016.



Estado de Posición Financiera	Diciembre 2016	Diciembre 2015	Variación
<b>ACTIVOS</b>			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,589	5,965	-6%
Efectivo restringido	166	343	-52%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	791	559	41%
Impuestos por cobrar	1,168	862	35%
Anticipo para desarrollo de proyectos	1,562	94	1561%
Partes relacionadas	612	408	50%
<b>Total activo circulante</b>	<b>9,887</b>	<b>8,232</b>	<b>20%</b>
<i>Activo no circulante</i>			
Depositos en garantía y pagos anticipados	147	39	273%
Propiedades de inversión	40,839	37,053	10%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	2,687	917	193%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	834	785	6%
Provisión de impuesto diferido	729	1,092	-33%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>45,236</b>	<b>39,887</b>	<b>13%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>55,123</b>	<b>48,119</b>	<b>15%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<i>Pasivo circulante</i>			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,517	1,438	5%
Porción circulante de préstamos bancarios	426	3,431	-88%
Rentas otorgadas en garantía y premios	56	71	-21%
Partes relacionadas	655	408	60%
Impuestos por pagar	220	343	-36%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>2,874</b>	<b>5,691</b>	<b>-50%</b>
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos bancarios a largo plazo	11,996	6,530	84%
Certificados bursátiles	5,953	2,981	100%
Provisión y beneficios a los empleados	37	33	15%
Anticipo de clientes	83	76	9%
Rentas recibidas en garantía y premios	391	424	-8%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	655	564	16%
Provisión de impuesto diferido	6,751	6,412	5%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>25,866</b>	<b>17,021</b>	<b>52%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>28,740</b>	<b>22,712</b>	<b>27%</b>
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(110)	0	0%
Resultados acumulados	8,310	8,072	3%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>18,433</b>	<b>18,304</b>	<b>1%</b>
Participación no controladora	7,951	7,103	12%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>26,384</b>	<b>25,407</b>	<b>4%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>55,123</b>	<b>48,119</b>	<b>15%</b>

Para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016 y declaración de resultado global consolidado para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2015.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T16	4T15	Variación 4T16 vs 4T15	12M16	12M15	Variación 12M16 vs 12M15
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento y premios	701	638	10%	2,659	2,320	15%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	115	112	2%	418	378	11%
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	281	272	3%	497	464	7%
Ingresos por fee de servicio	(62)	(8)	672%	127	167	-24%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,036</b>	<b>1,014</b>	<b>2%</b>	<b>3,700</b>	<b>3,329</b>	<b>11%</b>
Ingresos por administración de inmuebles de terceros	71	62	15%	281	275	2%
Ingresos de administración de obra y desarrollo inmobiliario	(433)	87	-597%	162	673	-76%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	62	61	2%	112	152	-26%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>(300)</b>	<b>210</b>	<b>-243%</b>	<b>555</b>	<b>1,100</b>	<b>-49%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>736</b>	<b>1,224</b>	<b>-40%</b>	<b>4,256</b>	<b>4,428</b>	<b>-4%</b>
Costo de obra	369	(178)	-308%	(179)	(816)	-78%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(46)	(36)	100%	(77)	(86)	-11%
<b>Total Costos</b>	<b>323</b>	<b>(213)</b>	<b>-252%</b>	<b>(256)</b>	<b>(902)</b>	<b>-72%</b>
Gastos por operación de inmuebles propios y de terceros	(315)	(309)	2%	(952)	(903)	5%
Gastos por servicios de administración	(228)	(222)	3%	(416)	(327)	27%
Gastos extraordinarios por derechos y contribuciones	(0.74)	45	-102%	(11)	(86)	-87%
Amortización y depreciación	(25)	(29)	-11%	(101)	(111)	-10%
<b>Total de gastos</b>	<b>(568)</b>	<b>(515)</b>	<b>10%</b>	<b>(1,480)</b>	<b>(1,427)</b>	<b>4%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(245)</b>	<b>(728)</b>	<b>-66%</b>	<b>(1,736)</b>	<b>(2,329)</b>	<b>-25%</b>
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación</b>	<b>491</b>	<b>496</b>	<b>-1%</b>	<b>2,520</b>	<b>2,099</b>	<b>20%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	286	213	34%	1,146	3,795	-70%
Otros gastos	(31)	26	-218%	(35)	(56)	-37%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	17	151	-89%	27	25	6%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>764</b>	<b>886</b>	<b>-14%</b>	<b>3,657</b>	<b>5,863</b>	<b>-38%</b>
Intereses Ganados	72	20	254%	210	88	138%
Intereses Pagados	(292)	(99)	196%	(878)	(537)	63%
Perdida cambiaria neta	(346)	(74)	368%	(1,098)	(1,517)	-28%
<b>Costos financieros - Neto</b>	<b>(566)</b>	<b>(152)</b>	<b>272%</b>	<b>(1,766)</b>	<b>(1,966)</b>	<b>-10%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>198</b>	<b>733</b>	<b>-73%</b>	<b>1,891</b>	<b>3,898</b>	<b>-51%</b>
Impuestos a la utilidad	(392)	(175)	125%	(787)	(901)	-13%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(195)</b>	<b>559</b>	<b>-135%</b>	<b>1,104</b>	<b>2,996</b>	<b>-63%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>						
Participación controladora	(296)	127	-333%	596	1,641	-64%
Participación no controladora	101	432	-77%	508	1,355	-63%
	<b>(195)</b>	<b>559</b>	<b>-135%</b>	<b>1,104</b>	<b>2,996</b>	<b>-63%</b>

## Conciliación NOI – EBITDA

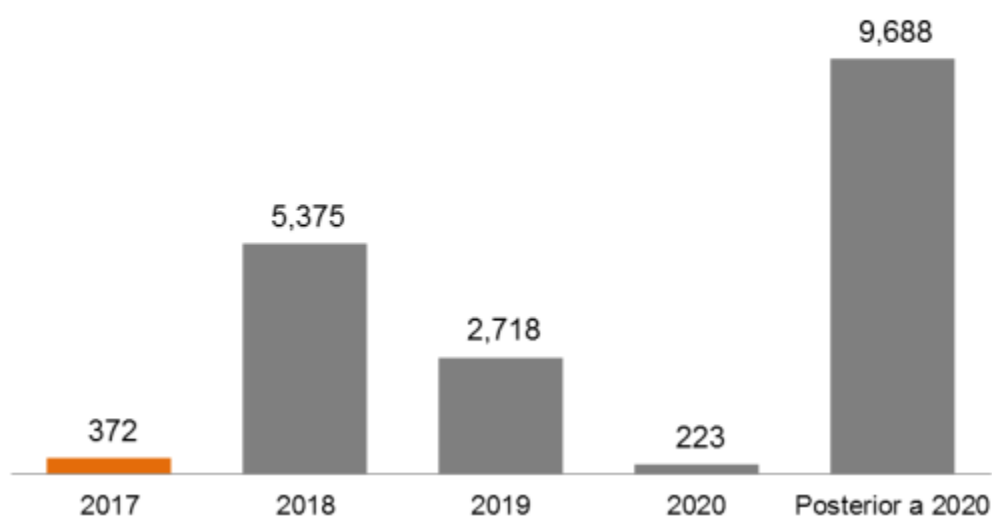
La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 4T15 como al cierre del 4T16:

Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	4T16	4T15	Var. %	12M16	12M15	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>491</b>	<b>496</b>	<b>-1.01%</b>	<b>2,520</b>	<b>2,099</b>	<b>20.05%</b>
<b>Menos</b>						
Reembolsos por mantenimiento y publicidad <sup>(1)</sup>	71	63	13%	280	275	2%
Reembolso de ingresos por servicios de construcción <sup>(3)</sup>	(433)	88	-594%	162	673	-76%
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes <sup>(2)</sup>	62	60	2%	112	152	-27%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(4)</sup>	(34)	(34)	-1%	(139)	(142)	-3%
<b>Más</b>						
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios <sup>(1)</sup>	246	165	49%	419	356	18%
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios <sup>(1)</sup>	(369)	127	-392%	179	816	-78%
Gastos extraordinarios por derechos y contribuciones <sup>(4)</sup>	1	(49)	-102%	12	173	-93%
Costo por venta de inventario inmobiliario	46	86	-47%	77	86	-11%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(4)</sup>	(16)	(10)	68%	(46)	(37)	25%
Amortización y depreciación	25	10	146%	102	24	325%
<b>EBITDA</b>	<b>758</b>	<b>649</b>	<b>16.76%</b>	<b>2,848</b>	<b>2,560</b>	<b>11.26%</b>
<b>Menos</b>						
Gasto corporativo	(71)	(44)	60%	(289)	(214)	35%
Ingresos por servicios a terceros	38	55	-31%	292	268	9%
<b>NOI</b>	<b>791</b>	<b>638</b>	<b>23.97%</b>	<b>2,845</b>	<b>2,506</b>	<b>13.54%</b>
<b>Menos</b>						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	315	222	42%	1,053	918	15%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>476</b>	<b>416</b>	<b>14.40%</b>	<b>1,792</b>	<b>1,588</b>	<b>12.87%</b>
<b>Más</b>						
Gasto corporativo	(71)	(44)	60%	(289)	(214)	35%
Ingresos por servicios a terceros	38	55	-31%	292	268	9%
<b>EBITDA-Proporcional ajustado</b>	<b>443</b>	<b>427</b>	<b>3.69%</b>	<b>1,795</b>	<b>1,642</b>	<b>9.33%</b>

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

## Análisis Deuda

### Amortización de Deuda



Análisis de deuda	12M16	12M15	Var. %
Deuda pro-forma GICSA	18.375	13.141	40%
Deuda Proporcional GICSA	13.322	9.080	47%
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	33.3%	27.0%	23%
% En moneda Local (Ps.)	59.5%	52.7%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	40.5%	47.3%	-

(1) Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 4T16.

## Estado de Posición Financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Total del activo circulante.

Este rubro creció un 20% en el año principalmente debido a impuestos acreditables de IVA por recuperar y al anticipo para desarrollo de proyectos.

#### Total del activo no circulante.

Este rubro incremento un 13% en el año debido a la adquisición de terrenos e inversión en desarrollo de proyectos pipeline, así como la valuación de las propiedades.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Deuda con costo.

El saldo de este rubro al cierre de 4T16 fue de Ps. 18,375 millones, presentando un incremento del 42% con respecto a los Ps. 12,943 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por la colocación de la segunda parte del programa de certificados bursátiles, el refinanciamiento de los créditos que vencían este año y la ampliación de algunas líneas de crédito vigentes.

## Estado Consolidado de Resultados Integrales

#### Total ingresos.

Durante el 4T16 este rubro tuvo un decremento del 40% comparado con el mismo periodo en el 2015, debido a un efecto de ingreso negativo de Ps. 433 millones en el rubro de ingresos de administración de obra y desarrollo inmobiliario, derivado de la incorporación en la consolidación de Grupo GICSA del proyecto Forum Cuernavaca, mismo que en trimestres anteriores se presentaba desconsolidado. El efecto neto en los 12M16 comparado con los 12M15 fue tan solo del 4%.

#### Total de costos y gastos.

Durante el 4T16 este rubro tuvo una disminución del 66% comparado con el mismo periodo del 2015. Debido a un efecto positivo en el rubro de costo de obra de Ps. 366 millones derivado de la incorporación en la consolidación de Grupo GICSA del proyecto Forum Cuernavaca, mismo que en trimestres anteriores se presentaba desconsolidado. El efecto neto de los 12M16 comparado con los 12M15 fue de una disminución del 25%.

**Utilidad de operación antes de efectos de valuación.**

Como resultado de los rubros anteriores nuestra utilidad de operación en el 2016 contra el 2015 tuvo un incremento del 20% fundamentalmente derivado de un incremento en los ingresos de operación del 11%, mientras que los gastos de operación se mantuvieron constantes. Adicionalmente disminuyen los ingresos y costos de obra derivado de la incorporación en la consolidación de Forum Cuernavaca.

**Costos financieros –neto.**

El costo financiero neto aumento de Ps. 566 millones al 4T16 comparado con Ps. 152 millones al 4T15, originado principalmente por la devaluación del peso frente al dólar y al aumento de los intereses pagados por las líneas de crédito obtenidas.

**Utilidad Neta Consolidada.**

La utilidad neta consolidada al 4T16 fue de Ps. 195 millones, lo que representó una disminución del -135% con respecto al 4T15 de Ps. 559, esto se debe principalmente a los efectos de la fluctuación cambiaria mencionados en la nota anterior.

**Ingreso Operativo Neto (NOI).**

El Ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante el 4T16 ascendió a Ps. 791 millones, lo que representa un incremento de 24% comparado con los Ps. 638 millones del trimestre inmediato anterior. El NOI proporcional de GICSA en el 4T16 fue de Ps. 476 millones lo que representa un incremento del 14% comparado con los Ps. 416 millones al 4T15. El margen NOI en el 4T16 fue de 80%.

**EBITDA Consolidado.**

El EBITDA consolidado al 4T16 fue de Ps. 758 millones lo que representa un incremento de 17% comparado con los Ps. 649 millones al 4T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 4T16 fue de Ps. 443 millones lo que representa un incremento del 4% comparado con los Ps. 427 millones al 4T15.

## Conferencia Telefónica

*GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de los  
Resultados del Cuarto Trimestre 2016*

**Jueves 23 de Febrero de 2017**

12:00 p.m. Hora del Este

11:00 a.m. Hora Ciudad de México

***Presentando por GICSA:***

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Sr. Rodrigo Assam Bejos - Director de Relación con Inversionistas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

1-800-311-9401 E.E.U.U.

1-334-323-7224 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

**Código de Acceso: 87477**

## Cobertura de Analistas

Actinver	Pablo Duarte León	<a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>	<b>Descripción de la</b>
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	<a href="mailto:valentin.mendoza@banorte.com">valentin.mendoza@banorte.com</a>	
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>	
J.P. Morgan	Adrián Huerta	<a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>	
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	<a href="mailto:nikolaj.lippmann@morganstanley.com">nikolaj.lippmann@morganstanley.com</a>	
Vector	Jorge Placido	<a href="mailto:jplacido@vector.com.mx">jplacido@vector.com.mx</a>	

## Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 31 de diciembre de 2016, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos y 2 en proceso de estabilización, 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 680,819 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps 423,573 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de Responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “anticipamos”, “proyectamos”, “planeamos”, “creemos”, “esperamos”, “anticipamos”, “trataremos”, y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documentos, o realizadas por el equipo directivo de Grupo GICSA implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Grupo GICSA. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Grupo GICSA a la fecha del presente documento. Grupo GICSA se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni la



Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.

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

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas 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, D. F., 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 y a Desarrolladora 2020.

#### Eventos relevantes

1.1. 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, 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.
- ii. Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante el mes de diciembre se concretó la apertura de dos nuevos Centros Comerciales bajo la denominación de Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta. Así mismo la compañía se encuentra en proceso de desarrollo de diversos proyectos entre los que destacan, Explanada Puebla, Explanada Querétaro y Explanada Culiacán.

iii. Con fecha 4 de agosto de 2016, la Compañía firmó un acuerdo para adquirir una participación adicional en el proyecto Paseo Coapa, con lo cual aumentó su participación a 74.5% (anteriormente 57.5%).

Esta adquisición fue contabilizada como una transacción con los accionistas no controladores de acuerdo con la política contable descrita en Nota 2.2.2.

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

1.2. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

i. El 12 de enero de 2015 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V. (Retail - compañía subsidiaria), se acordó un aumento de su capital social fijo con lo cual quedó diluida la participación que mantenía el Grupo del 99.9% al 0.01%. Posteriormente el 13 de enero de 2015 se realizó la venta de la participación remanente en Retail a accionistas del Grupo con lo cual la Compañía no retiene ninguna participación en Retail. Dicha transacción se realizó al valor nominal de las acciones, debido a que la Compañía presentaba un déficit acumulado. Retail mantenía acciones de GICSA por un valor de \$221,347.

Esta operación originó la desconsolidación de Retail y la eliminación del efecto de recompra de acciones por \$221,347 contra un pasivo reconocido por el mismo importe.

ii. Con fecha 12 de enero del 2015 los accionistas del Grupo que poseían 8.5% del capital social (accionistas anteriores) vendieron sus acciones a Retail (compañía controlada y poseída en su totalidad de manera directa por los accionistas del Grupo). Véase punto i. anterior.

iii. Con fecha 3 de marzo de 2015, Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y Cabi Servicios, S. A. de C. V. adquirieron 12,500 acciones correspondientes al 100% de la tenencia accionaria de Desarrolladora 2020. El precio pagado por las acciones fue a valor nominal, debido a que mantenía un déficit acumulado. La operación se llevó a cabo considerando que ambas compañías se encuentran bajo el mismo grupo de control de accionistas. Ver política 2.2.2.

iv. El 12 de marzo de 2015, la Compañía celebró un contrato de compra-venta con los accionistas para transferir la totalidad de las acciones de las subsidiarias Control Caza, S.A.P.I. de C.V. y Control Jali, S. A. P. I. de C. V. (Caza y Jali) por \$40,000 lo cual fue cubierto a través de la compensación de cuentas por pagar que dichos accionistas mantenían con el Grupo. De acuerdo con la sustancia económica de la transacción, la Administración consideró que la esencia de la misma fue una distribución en especie a todos los accionistas del Grupo existentes a esa fecha, quienes recibieron de manera indirecta dichas acciones, y a su vez utilizaron dichas acciones como pago a los accionistas anteriores que poseían anteriormente el 8.5% mencionado en el párrafo ii de las acciones en GICSA. Así mismo los accionistas decidieron que Retail (desincorporada según punto i.) tomará las acciones por cuenta de ellos.

Esta distribución fue reconocida como una "Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias" por un monto de \$774,480 (lo cual incluye los activos netos de Caza y Jali por \$814,271 y la compensación de una cuenta por cobrar por \$39,791 mantenida con los accionistas que salieron del Grupo). El valor contable de los activos netos distribuidos y su correspondiente valor razonable eran muy similares, por lo

que no se reconoció efecto en resultados, de acuerdo a lo requerido por IFRIC 17 “Distribuciones a los Propietarios de Activos Distintos al Efectivo” y por lo tanto todo el efecto fue reconocido disminuyendo los resultados acumulados como una distribución en especie.

v.El 9 de abril de 2015 se llevó a cabo la desincorporación de empresas del Grupo mediante escisiones de compañías, con lo cual se separó el segmento residencial y naves industriales, así como empresas inactivas, a través de la escisión de ADA Controladora, S. A. P. I. de C. V.(ADA), Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V., Cabi Servicios, S. A. de C. V. y GICSA.

Derivado de esta escisión, surgieron dos nuevas subsidiarias del Grupo:

Bundeva Controladora, S.A.P.I. de C.V. (Bundeva) y Corpokig, S.A.P.I. de C.V. (Corpokig) las cuales a la fecha de escisión les fueron transferidas acciones de diversas compañías del Grupo. El tratamiento de estos efectos de escisión se realizó de acuerdo a la política 2.2.2. Véase balance de escisión en Nota 2.2.6.

Activos Separados durante el 2015 - Esta escisión incluía, entre otros, todos los CBFI's emitidos por FUNO reflejados como activo no circulante en el estado de posición financiera por un monto total de \$4,735,600; y diversas cuentas por cobrar. Parte de estos activos y pasivos a ser transmitidos también incluían parte del patrimonio de ADA, una subsidiaria indirecta de GICSA.

Participación Minoritaria Pendiente - Dentro del proceso de reestructuración corporativa que se menciona en los párrafos anteriores, no se separó de manera adecuada y oportuna una participación minoritaria del 23.03% en ADA, cuyo monto ascendía a \$1,056,409 al 31 de diciembre de 2015.

Tratamiento contable. La participación minoritaria en ADA antes mencionada, estuvo incluida en los estados financieros de GICSA internos no auditados, como inversión en acciones por el método de participación, ya que quedó pendiente de ejecutar la transmisión de la totalidad de las acciones de ADA a Azkig Macrocontroladora S. A. P. I. de C. V. (AZKIG), la sociedad escindida de nueva creación derivada de la reestructuración.

Convenio de Segregación - Sin embargo, la Compañía al identificar que la inversión en ADA que era parte del paquete de escisión no se había transferido con oportunidad de acuerdo a los convenios previamente firmados y autorizados, la Compañía celebró un convenio para transferir el interés minoritario del Grupo en ADA a favor de AZKIG, con el fin de asegurar que los objetivos, propósitos y acuerdos derivados de la escisión de la Compañía y su reestructuración corporativa acordada en enero de 2015 se cumplan y perfeccionen. De acuerdo con las reglas del mercado de valores en México, este convenio y la transferencia derivada del mismo, están sujetos a la ratificación de las Asambleas de Accionistas de GICSA y AZKIG, así como de otras ratificaciones aplicables. Derivado de todo lo anterior, ya que se considera que la transacción surtió efectos legales desde abril de 2015 en su totalidad, la transferencia del 23.03% se registró en estos estados financieros que se acompañan de manera adecuada en abril de 2015. Véase Nota 4.5

vi.El 5 de mayo del 2015 GICSA celebró un contrato privado de compra-venta de acciones con Xtra Proyectos, S. A. de C. V. (Xtra) para la adquisición de su participación accionaria en las subsidiarias controladas por el Grupo denominadas Fórum Buenavista, S.A.P.I. de C. V. (50% de participación), Inmobiliaria Lomchap, S. A. P. I. de C. V. (50% de participación) y Operadora Perinorte, S. A. P. I. de C. V. (50% de participación).

El valor en libros del capital contable de Lomchap a la fecha de adquisición era de \$79,223 por el cual se dio una contraprestación de \$111,764 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$32,541. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

Para el caso de Perinorte el valor en libros del capital contable a la fecha de adquisición era de \$175,547 por el cual se dio una contraprestación de \$329,920 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$154,373. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

Con fecha posterior GICSA y Xtra celebraron un convenio modificatorio excluyendo de la transacción anterior a Forum Buenavista, dichas modificaciones establecieron principalmente el reembolso de capital a Xtra y la liquidación de los préstamos que la sociedad mantenía a su favor; todo esto sujeto a la autorización de los acreedores financieros de Forum Buenavista. Una vez cumplidas las condiciones anteriores la adquisición Forum Buenavista se concretó en julio de 2015.

El valor en libros del capital contable a la fecha de adquisición era de \$882,599 por el cual se dio una contraprestación de \$1,013,616 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$131,017. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

Las adquisiciones descritas anteriormente fueron tratadas como transacciones con los accionistas no controladores. El impacto total de estas operaciones, considerando la operación mencionada en el inciso x. siguiente, generaron un incremento en el capital contable de la participación controladora por \$1,269,200 y una disminución en la participación no controladora por \$1,664,900. Véase política 2.2.2.

vii. Con fecha 19 de mayo de 2015, la Compañía transfirió a los accionistas del Grupo todas las acciones de las subsidiarias ACAD, S. A. P. I. de C. V., ECAD, S. A. P. I. de C. V., Triple Cabada S. A. P. I. de C. V., JacJai, S. A. P. I. de C. V., Algol, S. A. P. I. de C. V. y Bamiz, S.A.P.I. de C. V., de acuerdo con la sustancia económica de la transacción, la Administración consideró que en esencia esta operación fue una distribución en especie a todos los accionistas existentes en dicha fecha.

Esta distribución fue reconocida dentro de “Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias” por un monto de \$857,586 (lo cual incluye los activos netos de dichas compañías). El valor contable de los activos netos distribuidos y su correspondiente valor razonable eran muy similares, por lo que no se reconoció efecto en resultados, de acuerdo a lo requerido por IFRIC 17 “Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo”.

viii. El 4 de junio de 2015 el Grupo concretó el proceso de colocación de la Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés) en la Bolsa Mexicana de Valores por un monto de \$6,263,158 (equivalente a 368,421,053 acciones), sin considerar la opción de sobreasignación contenida como parte de la colocación.

El ejercicio de la opción de sobreasignación se realizó por un monto de \$344,445 concluyéndose el 3 de julio de 2015, con lo cual se logró colocar en el mercado un monto adicional de 20,261,453 acciones.

Estas operaciones generaron una prima en suscripción de acciones de \$6,084,049 neto de gastos de colocación que ascendieron \$362,168.

ix. En la misma fecha de colocación y como parte de este proceso se capitalizaron pasivos que GICSA mantenía con Xtra Proyectos por un monto de \$1,455,299 equivalente a 85,605 838 acciones a un valor de \$17.00 pesos por acción, generando con esto una prima en suscripción de acciones de \$1,419,754.

Adicionalmente se capitalizaron ciertas cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas generadas como resultado de la reestructuración corporativa descrita en el IPO por un monto de \$2,144,235 equivalente a 126,131,529 acciones a un valor por acción de \$17.00 pesos, lo cual generó una prima en suscripción de acciones de \$2,091,864.

x. El 18 de junio de 2015, Bundeve celebró un contrato privado de compra-venta de acciones con Grupo Diarq, S. A. de C. V. para la adquisición del 25% de su participación accionaria en la subsidiaria controlada por el Grupo denominada Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Plazas Outlet Lerma) con este acuerdo GICSA incrementa su participación del 37.5 % al 62.5%. Esta adquisición fue tratada como una transacción con los accionistas no controladores de acuerdo con la política contable descrita en Nota 2.2 2.

El valor en libros del capital contable a la fecha de adquisición era de \$469,881 por el cual y la con-traprestación pagada fue de \$490,000 generando un efecto en capital contable de GICSA por la dife-rencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$20,119.

xi.En agosto de 2015, GICSA concreta su participación en 3 nuevos proyectos: Centro Comercial Paseo Coapa con un 57.5% de participación, ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México, Outlet Plaza Norte con un 65% de participación, ubicado en Lomas Verdes (al norte de la Ciudad de México) y Outlet Plaza Sur con un 65% de participación, ubicado en el sur de la Ciudad de México. Derivado de la participación que mantienen terceros en estos proyectos, se generó un aumento en la participación no controladora de \$1,460,653.

xii.El 10 de diciembre de 2015, GICSA colocó entre el público inversionista Certificados Bursátiles me-diante dos emisiones por un valor conjunto de \$3,000,000 de los cuales, \$500,000 fueron coloca-dos a un plazo de 7 años devengando una tasa cupón fija de 9.08%, y \$2,500,000 a 3.3 años a una tasa cupón de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) 29 + 2.75 puntos.

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

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

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

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 (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 apli-cará el Grupo. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los su-puestos 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 utiliza-das 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, y
- 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.

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 la información útil para los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos de clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control sobre un bien o un servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre un bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas.

La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su adopción anticipada. El Grupo se encuentra evaluando el impacto de la NIIF 15.

La NIIF 16 “Arrendamientos”. El 13 de enero de 2016 el IASB publicó la nueva norma de arrendamientos que reemplazará a la actual NIC 17. Algunos cambios fundamentales son que elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual. En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

La nueva norma entra en vigor en enero de 2019. El Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 16.

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:

Subsidiaria	Tenencia accionaria directa e indirecta		Actividad
	31 de diciembre de		
	2016	2015	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S.A.P.I. de C. V.	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 Tlaquepaque, 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.

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

De acuerdo a los cambios mencionados en la Nota 1, se realizaron los siguientes movimientos en la consolidación GICSA, los cuales se encuentran reflejados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.



<u>Fecha de la operación</u>	<u>Efectos</u>	<u>Compañía</u>
3 de marzo de 2015	Consolidación	Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Caza, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Jali, S. A. P. I. de C. V.
12 de enero de 2015	Desconsolidación	Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Acad, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Ecad, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Triple Cabada, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Bashary, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Jacjai, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Algol, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Barniz, S. A. P. I. de C. V.

Los

resultados, variaciones en capital contable y flujos de efectivo del 1 de enero de 2015 al 3 de marzo de 2015 de Desarrolladora 2020 (fecha de adquisición por parte de GICSA) fueron combinados con los re-sultados, variaciones en capital contable y flujos de efectivo de GICSA para propósitos de consistencia y presentación de los segmentos y resultados de GICSA.

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

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

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

#### 2.2.3. Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre 20 y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se registran a través del método de participación y se reconocen inicialmente al costo. La inversión del Grupo en las asociadas incluye el crédito mercantil (neto de cualquier pérdida acumulada por deterioro, si lo hubiera) identificado al momento de la adquisición. La participación del Grupo en las utilidades o pérdidas posteriores a la adquisición de las asociadas se reconoce en el estado de resultados y su participación en los ORI de la asociada, posteriores a la adquisición, se reconocen en las otras partidas de la utilidad integral del Grupo. Los movimientos acumulados posteriores a la adquisición se ajustan contra el valor en libros de la inversión.

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

modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

#### 2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

2.2.6. La siguiente información muestra la información consolidada de las compañías subsidiarias que fueron desincorporadas del Grupo mediante la escisión que se describe en la Nota 1.2.v.

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u> (No auditado)
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 1,005,740
Efectivo restringido		20,944
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	2.2.6.a	672,355
Impuestos acreditables		421,092
Anticipo para desarrollo de proyectos		13,174
Inventarios inmobiliarios	2.2.6.b	942,616
Partes relacionadas	2.2.6.f	3,685,839
Suma el activo circulante		<u>6,761,760</u>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>		
Propiedades de inversión		486,259
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto		336,133
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		465,102
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	2.2.6.c	3,647,464
Impuestos a la utilidad diferidos		281,140
Otros activos		<u>17,180</u>
Suma el activo no circulante		<u>5,233,278</u>
Total del activo		<u>\$ 11,995,038</u>
<b><u>Pasivo y capital contable</u></b>		
<b><u>Pasivo</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Proveedores	2.2.6.d	\$ 595,861
Partes relacionadas	2.2.6.f	807,974
Impuestos a la utilidad por pagar		514,425
Contrato de asociación	2.2.6.g	<u>1,322,872</u>
Suma el pasivo circulante		<u>3,241,132</u>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>		
Préstamos bancarios a largo plazo	2.2.6.e	962,774
Provisiones	2.2.6.h	532,983
Anticipos de clientes		442,769
Rentas recibidas en garantía y premios		178,434
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	2.2.6.i	<u>1,764,180</u>
Suma el pasivo no circulante		<u>3,881,140</u>
Total del pasivo		<u>7,122,272</u>
<b><u>Capital contable</u></b>		
Capital social		289,917
Resultados acumulados		<u>4,582,849</u>
Suma del capital contable		4,872,766
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 11,995,038</u>

Las explicaciones de los principales movimientos relativos a la escisión se muestran a continuación. La Compañía ha considerado los efectos de la escisión directamente en el capital.

#### 2.2.6.a. Cuentas y documentos por cobrar - Neto

Cuentas por cobrar de \$672,355, derivado de la desconsolidación del complejo Residencial y los segmentos de Naves Industriales.

#### 2.2.6.b. Inventarios inmobiliarios

Como resultado de la reestructuración financiera y corporativa del Grupo, el segmento de complejo residencial ha sido desconsolidado, por lo que hubo una disminución de 138 unidades residenciales equiva-lente a 31,127 m<sup>2</sup> y valuados en \$942,616 al 30 de junio de 2015.

#### 2.2.6.c. Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI's)

Desconsolidación de 135,366,477 CBFI's al 30 de junio de 2015 por un monto de \$3,647,464, mediante la escisión y \$1,634,406 por medio del pago de dividendos en especie, mostrados en la Nota 9, incluyendo los efectos correspondientes en el estado del resultado integral que consiste en los efectos de la valuación de los CBFI's por \$605,570.

#### 2.2.6.d. Proveedores

Cuentas por pagar por \$595,861, derivadas de la desconsolidación de los complejos residenciales y los segmentos de naves industriales.

#### 2.2.6.e. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por \$962,774, principalmente comprenden préstamos con Santander México, S.A., Banamex S. A. y Bansi, Institución de Banca Múltiple, así como los efectos correspondientes a la utilidad integral que consiste en la fluctuación del tipo de cambio de \$15.477 Dicha consolidación de préstamos afectó principalmente al segmento de Servicios.

#### 2.2.6.f Partes relacionadas

Monto neto por cobrar de \$2,877,865, corresponde a la desconsolidación del complejo residencial y los segmentos de las naves industriales.

#### 2.2.6.g. Contrato de asociación

La obligación relacionada por el contrato de asociación por \$1,322,872 se reflejaba en los segmentos de servicios reportados al 31 de diciembre de 2014, este monto correspondía al 100% de esta obligación al 31 de diciembre del 2014.

#### 2.2.6.h. Provisiones

Provisiones relacionadas a una disputa de un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, mostradas como pasivo en el estado de situación financiera, cuyo monto ascendió a \$532,983 al 30 de junio de 2015, como resultado de la separación de segmento de unidades residenciales.

#### 2.2.6.i. Impuestos a la utilidad causados a largo plazo

Impuestos por pagar a largo plazo a las autoridades mexicanas relacionados con las propiedades de inver-sión Fibra Uno (FUNO). Estos ajustes impactan a los segmentos de oficinas corporativas asignadas a las naves industriales del reporte de segmentos.

### 2.3. Conversión de moneda extranjera

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

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y combinados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados y combinados 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 31 de diciembre de 2015 los inventarios inmobiliarios fueron desincorporados como parte de la escisión realizada por el Grupo (Véase Nota 1.2.v.).

## 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.

## 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 por cobrar a clientes 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 estacionalidad del negocio. La Administración considera los diferentes tipos de garantías asociados a las cuentas por cobrar, tales como rentas recibidas por anticipado y depósitos en garantía. Los incrementos a esta provisión se registran dentro de los gastos de administración en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Grupo para determinar el saldo de esta provisión se ha aplicado consistentemente durante al menos los últimos diez años e históricamente ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos irrecuperables.

### 2.10 Compensación de instrumentos financieros

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

### 2.11 Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

	<u>Años promedio de vida útil</u>
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento centros comerciales	5

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

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

La utilidad o pérdida generada por la venta o retiro de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre el ingreso neto de la venta y el valor en libros del activo, y se registra en resultados cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad del activo se transfieren al comprador, lo cual normalmente ocurre cuando se ha transferido la titularidad del bien y estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros gastos.

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

## 2.12 Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial 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. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se in-curren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Cuando se mantiene una pro-piedad 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 perma-nentemente 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 (unida-des generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identi-ficar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo no requirió reconocer 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. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo 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 de de-partamentos residenciales. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasi-vos 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 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 re-conoce, 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 por servicios de administración de obra y desarrollo inmobiliario

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 inventarios inmobiliarios

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 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, seguros y fianzas, 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, una vez que es aprobado este proceso dichos anticipos son clasificados formando parte del rubro de “Propiedades de inversión”. Estos anticipos son medidos a su costo, 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 al efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo; a continuación se presenta un resumen de las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo:

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2015</u>
Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias	1.2.iv y 1.2.vii	\$ 1,632,065
Efectos de escisión	1.2.v	4,923,435
Recompra de acciones	1.2.i	221,347
Capitalización de pasivos	1.2.ix	3,599,534
Incremento en propiedades de inversión	1.2.xi	1,919,782

### 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.

## 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, riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), 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.

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos	Dls. 93,320	Dls. 47,936
Pasivos	<u>391,058</u>	<u>368,144</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 297,738)</u>	<u>(Dls. 320,208)</u>

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$297,000 en 2016 y \$320,000 en 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los tipos de cambio fueron \$20.6640 y \$17.2065 por dólar, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$20.7500 por dólar.

A continuación se resumen las principales operaciones efectuadas por el Grupo en moneda extranjera:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Miles de dólares)	
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento, premios y publicidad	<u>Dls. 243,101</u>	<u>Dls. 71,028</u>
	<u>Dls. 243,101</u>	<u>Dls. 71,028</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	Dls. 69,128	Dls. 17,014
Gastos de administración	<u>44,939</u>	<u>12,718</u>
	<u>Dls. 114,067</u>	<u>Dls. 29,732</u>

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

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$75,860 al 31 de Diciembre de 2016 y \$36,773 al 31 de diciembre de 2015.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente Dls.3,880 (\$80,176) al 31 de diciembre de 2016 y Dls.4,255 (\$67,644) al 31 de diciembre de 2015.

El Grupo dada la estabilidad de las tasas en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

### 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.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$374,192 y \$371,177, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

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

El efectivo y equivalentes de efectivo está sujeto a riesgos de crédito bajos, dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones



financieras con las que la empresa mantiene inversión de corto plazo son: BBVA Bancomer (S&P AAA), Banco Santander México (S&P mxA-2), Actinver Casa de Bolsa, Banco Nacional de México, Value S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo financiero, Banco Monex S.A. Institución de banca múltiple Grupo financiero Monex.

### 3.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ -	\$ 426,420	\$ 5,359,627	\$ 6,636,305
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	89,398	1,427,211		
Certificados bursátiles				5,952,876
Otros pasivos	<u>17,682</u>	<u>37,914</u>	<u>83,314</u>	<u>427,977</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ -	\$ 3,431,440	\$ 4,650,515	\$ 1,879,820
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	76,760	1,361,366	-	-
Certificados bursátiles	-	-	-	2,980,962
Otros pasivos	<u>17,655</u>	<u>52,966</u>	<u>76,294</u>	<u>347,560</u>

### 3.4 Administración de capital

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

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

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

Durante 2016 y 2015, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

Como resultado del análisis de eficiencia de sus fuentes de su financiamiento y la mejora continua en la administración del capital de trabajo, a pesar del incremento en la deuda derivada de las adquisiciones realizadas en los últimos años, el Grupo ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Grupo, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Grupo puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento.

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

### 3.5 Estimación de valor razonable

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

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

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<u>Nivel1</u>	<u>Nivel2</u>	<u>Nivel3</u>	<u>Total</u>
<u>2016:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados <i>swap</i> de tasa de interés		67,699		
<u>2015:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados <i>swap</i> de tasa de interés	-	6,217	-	6,217

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el ejercicio.

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

a. Instrumentos financieros en nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

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

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

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

##### 4.2 Consolidación

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

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

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

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

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

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

#### 4.4 Presentación de la participación en la utilidad de asociadas y negocio conjunto

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

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

#### 4.5 Escisión de la Inversión en ADA Controladora.

Derivado de las escisiones practicadas durante 2015 la compañía evaluó los efectos registrados de dichas escisiones en conjunto con sus abogados con el fin de perfeccionar y asegurar el cumplimiento de los movimientos descritos en la Nota 1.2.v. Como resultado de esta revisión se detectó que no se separó de manera adecuada y oportuna una participación minoritaria que mantenía el Grupo en ADA Controladora, por lo cual decidió reconocer la baja de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 por \$ 1,056,409 contabilizándola dentro de los efectos de escisión reconocidos

previamente. Lo anterior de acuerdo a que en Juicio de la administración y sus abogados el efecto de esta desincorporación debió surtir efectos desde abril 2015, este movimiento fue documentado mediante un convenio de segregación según Nota 1.2.v.

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,078,371	\$ 1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>4,510,219</u>	<u>4,876,617</u>
	\$ 5,588,590	\$ 5,965,465

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

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 457,025	\$ 285,879
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	2,587	2,169
Documentos por cobrar	244,425	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	<u>118,650</u>	<u>101,766</u>
	822,687	585,964
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(32,040)</u>	<u>(27,013)</u>
	\$ 790,649	\$ 558,951

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	\$ 27,013	\$ 41,590
Incrementos	5,027	-
Efectos de escisión	-	(9,337)
Disminución	<u>-</u>	<u>(5,240)</u>
Saldo final	<u>\$ 32,040</u>	<u>\$ 27,013</u>

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
A tres meses	\$ 33,507	\$ 36,798
De tres a seis meses	<u>512,717</u>	<u>326,003</u>
Total	<u>\$546,224</u>	<u>\$362,801</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es similar a su valor en libros.

### Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2016 y 2015, es como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2016	Adiciones	Bajas	Trasposos por escisión	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Centros comerciales	\$ 14,059,192	\$ 405,998	-	\$ 17,029	(\$ 298,922)	\$ 14,183,297
Oficinas corporativas	3,769,009	796	-	-	907,891	4,677,696
Desarrollos mixtos	17,079,818	150,896	-	-	536,603	17,767,317
Terrenos	<u>2,145,414</u>	<u>2,120,923</u>	(\$ 55,692)	-	-	<u>4,210,645</u>
Total	<u>\$ 37,053,433</u>	<u>\$ 2,678,613</u>	(\$ 55,692)	<u>\$ 17,029</u>	<u>\$ 1,145,572</u>	<u>\$ 40,838,955</u>

	Saldo al 1 de enero de 2015	Adiciones	Bajas	Trasposos por escisión	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Centros comerciales	\$ 11,975,037	\$ 225,378	(\$ 7,304)	(\$ 286,266)	\$ 2,152,347	\$ 14,059,192
Oficinas corporativas	3,711,976	128,878	-	(199,993)	128,148	3,769,009
Desarrollos mixtos	14,655,830	985,945	(76,083)	-	1,514,126	17,079,818
Terrenos	<u>225,632</u>	<u>1,919,782</u>	-	-	-	<u>2,145,414</u>
Total	<u>\$ 30,568,475</u>	<u>\$ 3,259,983</u>	(\$ 83,387)	(\$ 486,259)	<u>\$ 3,794,621</u>	<u>\$ 37,053,433</u>

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

Durante 2016 existieron bajas de propiedades de inversión de los terrenos Cabi Paseo Querétaro, Cabi Outlet Puebla y La Isla Mérida por \$47,307. En el ejercicio 2015 existieron bajas de propiedades de inversión de las oficinas Reforma Capital por \$76,083 y por la venta de terreno La Isla Vallarta por \$7,304.

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo constituyen garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios en 2016 y 2015 descritos en la Nota 12. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

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

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

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

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

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

1) La Administración obtiene el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo al tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) El múltiplo obtenido se multiplica por el NOI (Net Operating Income) obtenido del cada ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; 3) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país y 4) se determina la tasa de capitalización implícita de mercado para contrastar el valor obtenido.

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo incluye valores en rangos de 20.9x a 6.7x para oficinas, 22.9x a 9.6x para centros comerciales y 26.4x a 13.2x para desarrollos mixtos, por 2016 y 20.8x a 15.6x para oficinas, 24.3x a 11.7x para centros comerciales y 22.8x a 11.8x para desarrollos mixtos por 2015.

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.4x para centros comerciales, 13.5x para oficinas, y 14.3x para desarrollos mixtos por 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, y 11.2x para desarrollos mixtos por 2015).

#### ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.5 y 91% al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

#### iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 5.40% por 2016 (3.80% por 2015).
- Tasa de liquidez ajustada 21.0% por 2016 (23.2% por 2015).

#### iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% en 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.43x para centros comerciales, 13.55x para oficinas y 14.43x para desarrollos mixtos en 2016 (14.72x para centros comerciales, 12.34x para oficinas y 14.72x para desarrollos mixtos en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,621,303 en 2016 (\$1,489,034 en 2015).



Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% en 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.35x para centros comerciales, 13.47x para oficinas y 14.35x para desarrollos mixtos en 2016 (14.63x para centros comerciales, 12.26x para oficinas y 14.63x para desarrollos mixtos en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$1,612,151 en 2016 (\$1,480,630 en 2015).

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

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

La conciliación entre los valores en libros al inicio y el final del ejercicio 2016 y 2015, es como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Construcción en proceso	Total
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>								
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,234	\$ 5,371	\$ 21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001
Adquisiciones/avance de obra	10,388	8,102	3,330	10,976	14,788		1,761,007	1,808,591
Bajas				(333)				(333)
Trasposos							(17,029)	(17,029)
Depreciación del periodo	(10,422)	(3,256)	(2,598)	(2,603)	(3,124)			(22,003)
Saldo final	<u>\$ 58,200</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 12,902</u>	<u>\$ 110,319</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 2,467,854</u>	<u>\$ 2,686,893</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>								
Costo	\$ 167,381	\$ 84,018	\$ 40,822	\$ 26,102	\$ 135,546	\$ 4,070	\$ 2,467,854	\$ 2,925,790
Depreciación acumulada	(109,541)	(73,801)	(18,157)	(12,534)	(25,224)			(238,897)
Valor final en libros	<u>\$ 57,840</u>	<u>\$ 10,217</u>	<u>\$ 22,665</u>	<u>\$ 13,568</u>	<u>\$ 110,319</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 2,467,854</u>	<u>\$ 2,686,893</u>

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4 Año: 2016

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Construcción en proceso	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>								
Saldo inicial en libros neto	\$ 69,734	\$ 4,447	\$ 25,240	\$ 7,161	\$ 93,488	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 834,561
Adquisiciones	5,672	4,203	626	4,089	7,956	-	414,205	436,751
Efecto escisión <sup>(1)</sup>	(7,489)	(1,066)	(1,516)	(5,194)	(118)	-	(320,750)	(336,133)
Depreciación del periodo	<u>(9,683)</u>	<u>(2,213)</u>	<u>(2,417)</u>	<u>(1,194)</u>	<u>(2,671)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,178)</u>
Saldo final	\$ 58,234	\$ 5,371	\$ 21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>								
Costo	\$ 156,993	\$ 75,916	\$ 37,492	\$ 15,459	\$ 120,755	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 1,134,561
Depreciación acumulada	<u>(98,759)</u>	<u>(70,545)</u>	<u>(15,559)</u>	<u>(10,597)</u>	<u>(22,100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(217,560)</u>
Valor final en libros	\$ 58,234	\$ 5,371	\$ 21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001

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

A continuación se integran las compañías asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Método de medición</u>
Asociada:			
Paseo Palmas <sup>(A)</sup>	50%	(i)	Método de participación
Negocio conjunto:			
Fórum Coatzacoalcos <sup>(B)</sup>	25%	(ii)	Método de participación

<sup>(A)</sup>A partir de la fecha de aportación, la participación en la asociada será del 10%.

<sup>(B)</sup>A partir del ejercicio 2014 se reconoce la participación en los resultados del negocio conjunto al 25%..

i: Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y Oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas que se encuentra en etapa pre-operativa.

ii: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales.

A continuación se presenta la información resumida de la asociada Paseo Palmas:

	<u>Paseo Palmas</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes	\$ 135,628	\$ 134,252
Activos no corrientes	<u>600,472</u>	<u>580,006</u>
Total de activos	<u>736,100</u>	<u>714,258</u>
Pasivos corrientes	213,176	246,159
Pasivos no corrientes	<u>63,732</u>	<u>10,727</u>
Total de pasivos	<u>276,908</u>	<u>256,886</u>
Activos netos	<u>459,192</u>	<u>457,372</u>
Participación en el capital	\$ 253,518	\$ 253,903
Ingresos	\$ 5,649	\$ 5,567
(Perdida) utilidad integral del año	<u>( 3,854)</u>	<u>5,567</u>
Participación en los resultados de asociadas	(\$ 385)	\$ 557

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 40,206	\$ 17,744
Otros activos corrientes	11,626	1,650
Activos no corrientes	<u>1,853,050</u>	<u>1,792,887</u>
Total de activos	<u>1,904,882</u>	<u>1,812,281</u>
Otros pasivos corrientes	12,114	15,176
Préstamos bancarios	127,877	127,877
Otros pasivos no corrientes	<u>409,859</u>	<u>388,164</u>
Total de pasivos	<u>549,850</u>	<u>531,217</u>
Activos netos	<u>1,355,032</u>	<u>1,281,064</u>
Participación en el capital	\$ 580,820	\$ 531,512
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos	\$ 200,378	\$ 173,970
Gastos	(48,751)	(39,937)
Impuestos a la utilidad	<u>(43,832)</u>	<u>(35,684)</u>
Utilidad integral del año	<u>107,795</u>	<u>98,349</u>
Participación en los resultados de asociadas	<u>\$ 26,949</u>	<u>\$ 24,588</u>

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

	Paseo Palmas	Fórum Coatzacoalcos	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 206,208	\$ 560,899	\$ 767,107
Incremento en la inversión	47,138	-	47,138
Reembolsos de patrimonio	-	(53,975)	(53,975)
Método de participación	<u>557</u>	<u>24,588</u>	<u>25,145</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 253,903</u>	<u>\$ 531,512</u>	<u>\$ 785,415</u>
Incremento en la inversión	\$ -	\$ 69,250	\$ 69,250
Reembolsos de patrimonio	-	(46,891)	(46,891)
Método de participación	<u>(385)</u>	<u>26,949</u>	<u>26,564</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 253,518</u>	<u>\$ 580,820</u>	<u>\$ 834,338</u>

**Nota 10 - Participación no controladora:**

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 2,176,780	\$ 1,484,777
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,765,086	1,969,629
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Culiacán)	860,000	878,006
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	988,596	876,066
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	900,831	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)	128,032	197,301
Otras*	<u>1,131,422</u>	<u>844,874</u>
Total	<u>\$ 7,950,748</u>	<u>\$ 7,102,807</u>

**Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:**

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4 Año: 2016

	31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>Préstamos y otras cuentas por cobrar</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,588,590	\$ 5,965,465
Efectivo restringido	165,867	343,031
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	790,649	558,951
Partes relacionadas	<u>612,060</u>	<u>408,245</u>
Total de activos	<u>\$ 7,157,166</u>	<u>\$ 7,275,692</u>
<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 1,516,609	\$ 1,438,113
Préstamos bancarios	12,422,352	9,961,775
Certificados bursátiles	5,592,876	2,980,962
Partes relacionadas	<u>654,756</u>	<u>408,223</u>
Total de pasivos	<u>\$ 20,546,593</u>	<u>\$ 14,789,086</u>

**Nota 12 - Préstamos bancarios:**

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por 155,824 miles de dólares estadounidenses como monto del principal, que devenga intereses a tasa variable del (3.9375% a 4.4375%) basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50%, respectivamente, con vencimiento en 2018.	\$3,231,444	\$3,490,806
Créditos hipotecarios por 1,125,087 miles de pesos como monto del principal que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de diciembre de 2015; y 143,446 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (9.8000%) al 31 de diciembre de 2015 con vencimiento en 2016.	-	1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,531,039 miles de pesos, como monto del principal que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 7.2850%) al 31 de Diciembre de 2016, con vencimiento en 2021.	1,535,044	1,320,090
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,193,327 miles de pesos, como monto del principal que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 7.4600%) al 31 de Diciembre de 2016, con vencimiento en 2021.	1,197,452	-
- Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 103,882 miles de dólares estadounidenses, como monto del principal que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.9375% a 4.4375%) con vencimiento 2018.	2,154,286	1,853,462

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4 Año: 2016

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
- Crédito por pagar con Banco General, S. A. por 6,571 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.9079%) con vencimiento al 2016.	-	113,070
- Crédito por pagar con Deutsche Bank por 45,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5468%) con vencimiento 2016.	-	776,848
- Crédito por pagar con Santander de 434,726 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (6.8725%) al 31 de diciembre de 2015 con vencimiento 2016.	-	435,649
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora S.A. de CV por 200,000 miles de pesos, como monto del principal que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% (del 8.9950%) al 31 de Diciembre de 2016, con vencimiento en 2023.	200,000	-
Créditos hipotecarios por pagar a Met Life México, S.A. de C.V. como se describe a Continúa.		
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 51,068 miles de dólares estadounidenses, como monto del principal que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (3.04%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	1,058,114	-
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,664 miles de dólares estadounidenses, como monto del principal que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (3.0900%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	1,029,076	-
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 690,963 miles de Pesos, como monto del principal que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.5677%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	686,074	695,850
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 1,322,244 miles de pesos, como monto del principal que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.1163%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	<u>1,330,861</u>	<u>-</u>
	12,422,351	9,961,775
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(426,420)</u>	<u>(3,431,440)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$11,995,932</u>	<u>\$6,530,335</u>

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2016, son:

2018	\$ 5,349,627
2019	195,282
2020	1,045,414
2021	<u>5,405,609</u>
Total	<u>\$ 11,995,932</u>

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

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes in-puts/insumos al 31 diciembre de 2016 y 2015:

- Curva LIBOR (Proveedor Integral de Precios).
- Curva Fras TIIE (Proveedor Integral de Precios).
- Curva descuento IRS (Proveedor Integral de Precios).
- Tipo de cambio USD/MX (Banco de México).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

### **Nota 13 - Certificados bursátiles de largo plazo:**

a) El 24 de Octubre de 2016 GICSA colocó Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de \$. 3,000,000,000 con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta \$. 6,000,000,000, 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 Certificados Bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA-" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de Standard & Poor's.

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 insoluta 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.

Este pasivo se muestra en el estado de posición financiera a su costo amortizado.

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 \$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 insoluta 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.



Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 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 14 - Rentas recibidas en garantía y premios:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Premios	\$ 71,920	\$ 123,298
Rentas recibidas en garantía	<u>374,192</u>	<u>371,177</u>
Total	446,112	494,475
Menos - porción circulante de premios	<u>(55,596)</u>	<u>(70,621)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 390,516</u>	<u>\$ 423,854</u>

**Nota 15 - Partes relacionadas:**

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

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

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
<u>Ingresos:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimec, S. A. de C.V.	\$ 33,772	\$ 25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	9,858	7,435
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	\$ 6,756	\$ 7,778
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	38,207	17,319
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	-	2,100

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Por cobrar:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068
- Controladora de Desarrollos Tultitlan.	222,240	-
- Manuecar, S. A. de C. V.	16,000	-
- Forum Centros Comerciales	24	24
- Cabi Asesoría	-	153
- Askig Macrocontroladora.	92,000	-
- Otros	3,887	2,670
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	69,725	34,194
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)		266,611
- Accionistas <sup>(1)</sup>	<u>204,116</u>	<u>100,525</u>
	<u>\$ 612,060</u>	<u>\$ 408,245</u>

Por pagar:

## Afiliadas:

## Cuenta corriente:

-Cabi Oficinas Corporativas	\$ 11,862	\$ 11,862
-Desarrollos mar y tierra	-	79
-Controladora 2020	-	697
-Cabi administradora	-	216
-Constructora Atelca	7,418	11,718

## Accionista:

-Jaime Dayan Y Tawil (Centro comercial cuernavaca)	52,959	-
-Jaime Dayan Y Tawil (Ocean club)	3,457	3,457
- Accionistas <sup>(1)</sup>	579,030	380,137

## Otros

	<u>28</u>	<u>57</u>
	<u>\$654,756</u>	<u>\$ 408,223</u>

<sup>(1)</sup> Devengan intereses a una tasa fija del 7% anual.

<sup>(2)</sup> Devengan intereses a una tasa fija del 9.05% anual.

### 15.2 Conciliación de cuentas por cobrar y por pagar provenientes de préstamos otorgados y/o recibidos

A continuación se muestra la conciliación de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas por préstamos otorgados y/o recibidos:

## Préstamos por cobrar:

Saldo al 1 de enero de 2015	\$785,481
Préstamos realizados en 2015:	
Cobro de préstamos	(425,382)
Intereses generados - Neto	<u>7,037</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$367,136
Préstamos realizados en 2016:	
Cobro de préstamos	(\$177,308)
Intereses generados - Neto	<u>14,288</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$204,116
Préstamos por pagar:	
Saldo al 1 de enero de 2015	\$ 548,367
Pago de préstamos	(138,163)
Intereses pagados - Neto	<u>(26,610)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	384,643
Préstamos obtenidos	238,377
Intereses pagados - Neto	<u>(40,532)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 582,488</u>

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es similar a su valor en libros.

## 15.3 Compensación del personal clave

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

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Compensación del personal clave	<u>\$138,953</u>	<u>\$ 86,010</u>

i. Al 31 de diciembre de 2016, el Capital Contable de Grupo GICSA se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, representativas del capital social mínimo fijo de la Serie “Única”, como se muestra a continuación:

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

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

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

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

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

ii. Durante 2015 se realizaron los siguientes movimientos en el Capital Contable de Grupo GICSA.

En escritura pública del 12 de mayo de 2015, en la cual se protocoliza la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 23 de enero de 2015, los accionistas acordaron incrementar el capital social variable en \$249,302 mediante aportaciones en efectivo por \$161,386 y capitalización de pasivos por \$87,916.

Adicionalmente, se acordó la emisión de 116,807 acciones, las cuales no han sido pagadas y se muestran como parte del capital social, reduciendo también el monto correspondiente como capital suscrito no exhibido.

Con esta transacción, el Grupo obtuvo prima en suscripción de acciones y capital social de la siguiente manera:

	<u>Acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>
<b>Público Inversionista</b>	<b><u>388,682</u></b>	<b><u>\$ 161,386</u></b>	<b><u>\$ 6,084,049</u></b>
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. de C. V.	98,773	41,011	1,638,122
Xtra Proyectos, S. A. de C. V.	85,606	35,545	1,419,754
Cabi Administradoras, S. A. de C. V.	<u>27,358</u>	<u>11,360</u>	<u>453,742</u>
	<b><u>211,737</u></b>	<b><u>87,916</u></b>	<b><u>3,511,618</u></b>
<b>Subtotal</b>	<b>600,419</b>	<b>249,302</b>	<b>9,595,667</b>
<b>Capital suscrito no exhibido</b>	<b><u>116,807</u></b>	<b><u>48,500</u></b>	<b><u>                    </u></b>
<b>Total</b>	<b><u>717,226</u></b>	<b><u>\$ 297,802</u></b>	<b><u>\$ 9,595,667</u></b>

En la misma acta de asamblea se acordó una escisión del Grupo, en la cual el capital social en su parte variable disminuyó en \$289,917.

La Compañía erogó gastos por \$362,168 relacionados con la colocación de acciones, los cuales reducen la prima en suscripción de acciones en ese importe, dichos gastos originaron un impuesto diferido por \$108,650.

### iii. Consideraciones generales sobre el Capital Contable.

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

### Nota 17 - Ingresos por arrendamiento:

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

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

2016

Menos de 1 año	\$2,079,548
Mayor de 1 año y menos de 3	1,446,144
Mayor de 3 y menos de 5 años	<u>2,045,114</u>

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 93.6 y 92% al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 96.5 y 97%, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2016 y 2015, cuenta con una ocupación promedio por año del 85.8 y 88%, respectivamente.

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

Año que terminó el

31 de diciembre de

2016 2015

Costo de venta de inmuebles	\$ 76,891	\$ 86,249
Costos de desarrollo inmobiliario	<u>179,119</u>	<u>815,555</u>

Total Costos 256,010 901,804

Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	383,038	395,442
Electricidad	125,908	126,249
Mantenimiento	136,477	105,068
Predial	79,314	86,452
Seguridad	75,178	62,215
Seguros	40,426	27,323
Limpieza	53,578	50,639
Agua	<u>58,335</u>	<u>49,980</u>

Total gastos por operación de inmuebles propios y de terceros: 952,254 903,368

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4 Año: 2016

Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	410,848	323,929
--	---------	---------

Electricidad	840	750
--------------	-----	-----

Mantenimiento	2,136	664
---------------	-------	-----

Seguridad	1,062	802
-----------	-------	-----

Limpieza	<u>1,223</u>	<u>876</u>
----------	--------------	------------

Total gastos por servicios administrativos:	416,109	327,021
---	---------	---------

Depreciaciones	22,003	24,153
----------------	--------	--------

Amortizaciones	<u>78,518</u>	<u>87,130</u>
----------------	---------------	---------------

Total depreciaciones y amortizaciones:	100,521	111,283
--	---------	---------

Tenencia	150	146
----------	-----	-----

Tramites y licencias	9,811	2,534
----------------------	-------	-------

Impuestos y derechos	277	705
----------------------	-----	-----

Multas actualizaciones y recargos	<u>771</u>	<u>82,126</u>
-----------------------------------	------------	---------------

Total gastos extraordinarios por derechos y contribuciones:	11,009	85,511
---	--------	--------

Total de gastos	1,479,894	1,427,183
-----------------	-----------	-----------

Total de costos y gastos	<u>\$1,735,903</u>	<u>\$2,328,987</u>
--------------------------	--------------------	--------------------



	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
de venta de inmuebles	\$ 76,891	\$ 86,
os de desarrollo inmobiliario	<u>179,119</u>	<u>815,</u>
Costos	256,010	901,
os, cargos sociales y servicios administrativos	383,038	395,
cidad	125,908	126,
nimiento	136,477	105,
l	79,314	86,
dad	75,178	62,
os	40,426	27,
za	53,578	50,
	<u>58,335</u>	<u>49,</u>
gastos por operación de inmuebles propios y de terceros:	952,254	903,
os, cargos sociales y servicios administrativos	410,848	323,
cidad	840	
nimiento	2,136	
dad	1,062	
za	<u>1,223</u>	<u></u>
gastos por servicios administrativos:	416,109	327,
ciaciones	22,003	24,
zaciones	<u>78,518</u>	<u>87,</u>
depreciaciones y amortizaciones:	100,521	111,

**Nota 19 - Ingresos y costos financieros:**

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 878,332)	(\$ 537,301)
Efecto de valuación de CBFI's	-	(606,570)
Pérdida en cambios	<u>(2,895,730)</u>	<u>(4,566,106)</u>
	(3,774,062)	(5,709,978)
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	210,477	88,437
Utilidad en cambios	<u>1,797,700</u>	<u>3,655,935</u>
	<u>2,008,177</u>	<u>3,744,373</u>
Costos financieros netos	<u>(\$1,765,885)</u>	<u>(\$1,965,605)</u>

**Nota 20 - Impuesto a la utilidad:**Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (nueva LISR)

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recogió la esencia de la anterior LISR, sin embargo, realizó modificaciones importantes, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- i. Limita las deducciones en consumo en restaurantes y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- ii. Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de enajenación a plazo y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.
- iii. Modifica el procedimiento para determinar la base gravable para la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU), establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la CUCA y de la CUFIN.
- iv. Establece una tasa del ISR aplicable para 2016 y 2015 de 30%.

La Compañía revisó y ajustó el saldo de impuesto diferido al 31 de diciembre de 2013, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyos impactos se detallan en la reconciliación de la tasa efectiva presentada a continuación. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplican a partir de 2014, y afectan principalmente al impuesto causado a partir de dicho ejercicio.

- v. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

vi. La provisión para el impuesto a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
ISR causado	\$ 84,862	\$ 71,285
ISR diferido	<u>702,004</u>	<u>830,171</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultado integral	\$ 786,866	\$ 901,456

- vi. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

31 de diciembre de

	2016	2015
Propiedades de inversión	(\$22,932,732)	(\$ 21,373,937)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	59,600	65,429
Pagos anticipados	(72,871)	208,892
Inmuebles, mobiliario y equipo	(37,331)	6,563
Pérdidas fiscales	<u>2,910,211</u>	<u>3,359,944</u>

(20,073,123) (17,733,109)

Tasa del ISR aplicable 30% 30%

Total de impuesto diferido pasivo, neto (\$ 6,021,937) (\$ 5,319,933)

ix. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la conciliación entre la tasa causada y tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

Año que terminó el	31 de diciembre de	
	2016	2015
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,891,209	\$ 3,897,890
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	567,362	1,169,367
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	49,318	318,403
Ajuste anual por inflación	398,665	84,450
Incremento por actualización de propiedades	(133,713)	(371,794)
Incremento por actualización de pérdidas fiscales	(134,920)	(352,182)
Otros	<u>44,147</u>	<u>26,237</u>
ISR	<u>790,859</u>	<u>901,456</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>42%</u>	<u>23%</u>

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

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Impuesto diferido activo:		
- Que se recuperará dentro de 12 meses	\$42,403	\$82,296
- Que se recuperará después de 12 meses	<u>686,855</u>	<u>1,009,952</u>
	<u>729,258</u>	<u>1,092,248</u>
Impuesto diferido pasivo:		
- Que se reversará dentro de 12 meses	(677,833)	(595,048)
- Que se reversará después de 12 meses	<u>(6,073,362)</u>	<u>(5,817,133)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(6,751,195)</u>	<u>(6,412,181)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	(\$6,021,937)	(\$5,319,933)

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

	Propiedades de inversión	Estimaciones y provisiones	Pagos anticipados	Inmuebles mobiliario y equipo	Pérdidas fiscales	Total
1 de enero de 2015	(\$ 5,631,093)	\$ 13,169	\$ 84,208	\$ 52,720	\$ 1,321,629	(\$ 4,159,367)
Cargado o abonado al estado de resultados (1)	<u>(781,088)</u>	<u>6,480</u>	<u>(21,541)</u>	<u>(50,751)</u>	<u>(313,846)</u>	<u>(1,180,566)</u>
31 de diciembre de 2015	(5,412,181)	19,629	62,667	1,969	1,007,983	(5,319,933)
Cargado o abonado al estado de resultados (1)	<u>(467,638)</u>	<u>(1,749)</u>	<u>(84,529)</u>	<u>(13,168)</u>	<u>(134,920)</u>	<u>(702,004)</u>
31 de diciembre de 2016	<u>\$(5,879,819)</u>	<u>\$ 17,880</u>	<u>\$(21,861)</u>	<u>\$(11,200)</u>	<u>\$ 873,063</u>	<u>\$(6,021,937)</u>

(1) Incluye efectos de escisión

xii. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$3,190,990 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2007	\$172,699	2017
2008	98,202	2018
2009	71,622	2019
2010	101,515	2020
2011	407,923	2021
2012	990,128	2022
2013	182,764	2023
2014	122,554	2024
2015	400,980	2025
2016	<u>642,602</u>	2026
Total	<u>\$ 3,190,990</u>	

#### Nota 21 - Utilidad básica y diluida:

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

a.Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 596,401	\$ 1,641,001
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>1,533,193</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.3890</u>	<u>\$ 1.0703</u>

---

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

---

## Portafolio Estabilizado

### Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, las 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización totalizan 680,819 m<sup>2</sup> de ABR, de este el 54.7% corresponde a propiedades de uso comercial, 39.1% a propiedades de uso mixto y 6.3% a oficinas.

Las propiedades del portafolio están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca y Coatzacoalcos, al 4T16 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.4%.



1 Isla Acapulco	Ubicación: Guerrero Apertura: 2008 ABR: 33,650 m <sup>2</sup> Ocupación: 86%	2 Forum Buenavista	Ubicación: CDMX Apertura <sup>1</sup> : 2008/2012 ABR: 94,219 m <sup>2</sup> Ocupación: 98%
3 Arcos Bosques	Ubicación: CDMX Apertura <sup>1</sup> : 2008/2012 ABR: 91,275 m <sup>2</sup> Ocupación: 90% Habitaciones: 135	4 City Walk	Ubicación: CDMX Apertura: 2010 ABR: 3,503 m <sup>2</sup> Ocupación: 96%
5 Paseo Interformas	Ubicación: Edo. de México Apertura: 2011 ABR: 88,523 m <sup>2</sup> Ocupación: 95%	6 Forum Tlaquepaque	Ubicación: Jalisco Apertura: 2011 ABR: 50,319 m <sup>2</sup> Ocupación: 94%
7 Capital Reforma	Ubicación: CDMX Apertura: 2012 ABR: 59,814 m <sup>2</sup> Ocupación: 64%	8 Masaryk 111	Ubicación: CDMX Apertura: 2008 ABR: 26,402 m <sup>2</sup> Ocupación: 89%
9 Torre E3	Ubicación: CDMX Apertura: 2005 ABR: 23,241 m <sup>2</sup> Ocupación: 94%	11 Forum Culliacán	Ubicación: Sinaloa Apertura <sup>1</sup> : 2003 / 2009 / 2014 ABR: 39,720 m <sup>2</sup> Ocupación: 95%
10 Forum Coatzacoalcos	Ubicación: Veracruz Apertura: 2006 ABR: 32,344 m <sup>2</sup> Ocupación: 90%	12 Outlet Lerma	Ubicación: Edo. de México Apertura <sup>1</sup> : 2001 / 2012 ABR: 61,806 m <sup>2</sup> Ocupación: 92%
11 Forum Culliacán	Ubicación: Sinaloa Apertura <sup>1</sup> : 2003 / 2009 / 2014 ABR: 39,720 m <sup>2</sup> Ocupación: 95%	13 Reforma 156	Ubicación: CDMX Apertura: 2011 ABR: 19,314 m <sup>2</sup> Ocupación: 100%
12 Outlet Lerma	Ubicación: Edo. de México Apertura <sup>1</sup> : 2001 / 2012 ABR: 61,806 m <sup>2</sup> Ocupación: 92%	14 Isla Vallarta	Ubicación: Jalisco Apertura: 2016 ABR: 26,109 m <sup>2</sup>
13 Reforma 156	Ubicación: CDMX Apertura: 2011 ABR: 19,314 m <sup>2</sup> Ocupación: 100%	15 Forum Cuernavaca	Ubicación: Morelos Apertura <sup>1</sup> : 2016 / 2017 ABR: 30,580 m <sup>2</sup>

Número de Propiedades	13
Presencia Nacional	5 estados + CDMX y área metropolitana
ABR total / proporcional	680,819 m <sup>2</sup> / 423,573 m <sup>2</sup>
Tasa de ocupación <sup>2</sup>	90.4%

<sup>1</sup> Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes  
<sup>2</sup> Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta se encuentran en proceso de estabilización por lo cual no se consideraron en la tasa de ocupación  
 Nota: Todas las cifras representan el 100% de las propiedades al cierre del 4T16

### Propiedades Estabilizadas

Al 4T16, GICSA se constituye por 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización, están conformadas por nueve centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos proyectos de oficinas corporativas, con una antigüedad promedio de 8 años.

Al cierre del 2016 los desarrollos fueron visitados por más de 68 millones de personas y 15 millones de vehículos; así mismo los proyectos estabilizados y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 2,845 millones y Ps. 1,792 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 31 de diciembre de 2016:

Portafolio estabilizado	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
<i>Uso Comercial</i>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	1%	96%	147
Forum Buena Vista	Ciudad de México	2008	94,219	100%	94,219	15%	98%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50%	25,160	8%	94%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84%	28,266	5%	86%	1,929
Forum Coahuila	Coahuila, Ver.	2006	3,234	25%	8,086	5%	90%	1,638
Plaza Outlet Lerma	Estado de México	2001	61,806	63%	38,629	10%	92%	3,340
Forum Culiacan	Culiacan, Sin.	2003	39,720	50%	19,860	6%	95%	2,553
<b>Sub total Comercial</b>			<b>315,562</b>	<b>69%</b>	<b>217,723</b>	<b>51%</b>	<b>93%</b>	<b>15,107</b>
<i>Uso Oficinas</i>								
Reforma 156	Ciudad de México	2011	19,314	75%	14,486	3%	100%	637
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,241	75%	17,431	4%	94%	1,617
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>42,555</b>	<b>75%</b>	<b>31,916</b>	<b>7%</b>	<b>96%</b>	<b>2,254</b>
<i>Uso mixto</i>								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,523	50%	44,262	14%	95%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	59,814	60%	35,888	10%	64%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,275	50%	45,637	15%	90%	3,466
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,402	75%	19,802	4%	89%	710
<b>Sub total Mixto</b>			<b>266,014</b>	<b>55%</b>	<b>145,589</b>	<b>43%</b>	<b>86%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>624,130</b>	<b>63%</b>	<b>395,228</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	<b>27,584</b>

\*Capital Reforma se encuentra en proceso de estabilización, excluyendo la ocupación con el 93.19%.

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 31 de diciembre de 2016:



Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales			NOI			NOI Proporcional			Renta Mensual		
	Acumulados			(Ps. Millones)			(Ps. Millones)			por m <sup>2</sup>		
	12M16	12M15	Var. %	12M16	12M15	Var. %	12M16	12M15	Var. %	12M16	12M15	Var. %
<i>Uso Comercial</i>												
City Walk	20	18	12%	15	14	11%	15	14	11%	339	333	2%
Forum Buenavista	424	445	-5%	331	335	-1%	331	335	-1%	229	235	-3%
Forum Tlaquepaque	229	222	3%	196	191	3%	98	95	3%	246	245	0%
La Isla Acapulco	95	92	3%	61	61	0%	51	51	0%	165	190	-13%
Forum Coahuila	139	142	-3%	95	109	-13%	24	27	-13%	244	239	2%
Plazas Outlet Lerma	215	211	2%	185	175	6%	116	109	6%	216	208	4%
Forum Culiacán	231	219	5%	165	182	-10%	82	91	-10%	309	300	3%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>1,352</b>	<b>1,349</b>	<b>0.3%</b>	<b>1,048</b>	<b>1,066</b>	<b>-1.7%</b>	<b>717</b>	<b>723</b>	<b>-0.8%</b>	<b>236</b>	<b>237</b>	<b>0%</b>
<i>Uso Oficinas</i>												
Reforma 156	61	58	4%	47	44	5%	35	33	5%	230	209	10%
Torre E 3	181	145	25%	153	118	29%	115	89	29%	616	511	21%
<b>Sub total Uso Oficinas</b>	<b>242</b>	<b>204</b>	<b>19%</b>	<b>200</b>	<b>163</b>	<b>23%</b>	<b>150</b>	<b>122</b>	<b>23%</b>	<b>434</b>	<b>370</b>	<b>18%</b>
<i>Uso mixto</i>												
Paseo Interomas	491	501	-2%	389	423	-8%	195	211	-8%	286	280	2%
Capital Reforma	264	205	29%	220	149	47%	132	90	47%	546	462	18%
Paseo Arcos Bosques	695	561	24%	580	464	25%	290	232	25%	571	468	22%
Masaryk 111	160	146	9%	136	121	12%	102	91	12%	522	403	29%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>1,609</b>	<b>1,413</b>	<b>14%</b>	<b>1,325</b>	<b>1,157</b>	<b>15%</b>	<b>719</b>	<b>623</b>	<b>15%</b>	<b>457</b>	<b>391</b>	<b>17%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>3,203</b>	<b>2,965</b>	<b>8%</b>	<b>2,574</b>	<b>2,386</b>	<b>8%</b>	<b>1,586</b>	<b>1,468</b>	<b>8%</b>	<b>340</b>	<b>311</b>	<b>9%</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>271</b>	<b>120</b>		<b>271</b>	<b>120</b>		<b>206</b>	<b>120</b>				
<b>Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo</b>	<b>3,474</b>	<b>3,085</b>	<b>13%</b>	<b>2,845</b>	<b>2,506</b>	<b>14%</b>	<b>1,792</b>	<b>1,588</b>	<b>13%</b>	<b>340</b>	<b>311</b>	<b>9%</b>

\*"NOI Proporcional" es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

## Propiedades en proceso de estabilización

Como parte de su proceso de expansión, GICSA agrego 2 nuevos centros comerciales a su portafolio. Estos se encuentran en proceso de estabilización por lo que su contribución a la generación de flujo de efectivo para la empresa se verá reflejado en el siguiente periodo.

Portafolio en proceso de estabilización	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )
<i>Uso Comercial</i>					
La Isla Vallarta	Puerto Vallarta, Jal.	2016	26,109	50%	13,055
Forum Cuernavaca <sup>1</sup>	Cuernavaca, Mor	2016	30,580	50%	15,290
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>56,689</b>	<b>50%</b>	<b>28,345</b>

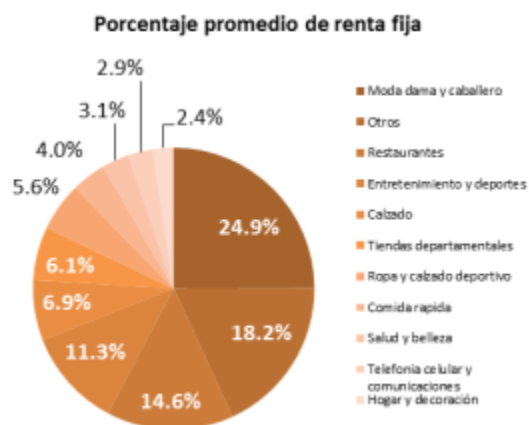
<sup>1</sup> Primer etapa

## Características Contratos de Arrendamiento

GICSA cuenta con un sólido historial de administración que asegura la diversificación de arrendatarios de calidad por industria ya que considera que esto protege a la compañía de los ciclos bajos que el mercado presenta y a su vez puede afectar a la industria o sectores en particular.

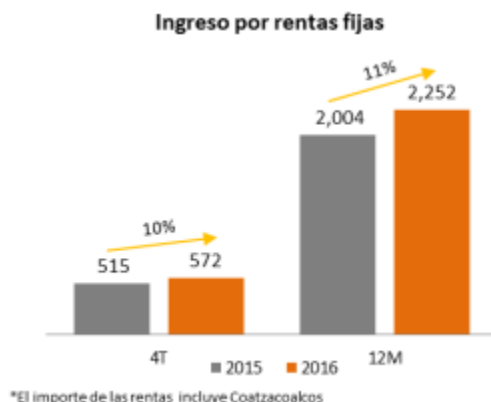
Al término del 4T16 las propiedades estabilizadas concentran un total de 1,382 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

La siguiente gráfica muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino como porcentaje de los ingresos totales.



## Ingreso por rentas fijas

Durante el 4T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 572 millones, mismos que fueron superiores en un 11% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 2015, esto como consecuencia al incremento natural de las rentas y a la depreciación promedio del tipo de cambio del trimestre que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en dólares americanos.



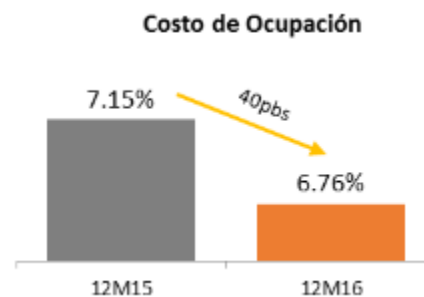
## Número de visitantes

La afluencia en las propiedades estabilizadas durante el 2016 fue de aproximadamente 68 millones de visitantes, un incremento de 3.75% comparado con el número de visitantes con el 2015.



## Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija al cierre del 2016 fue de 6.76%, esto como resultado al incremento del 13.37% en ventas mismas tiendas.



## Renovación de contratos

Al cierre del cuarto trimestre se renovaron 122,591 m<sup>2</sup> de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 98.58%, de los cuales el 100% corresponde a oficinas y el 98.46% corresponde a uso comercial.

## Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 4T16.



Año	Número de contratos que expiran	ABR de contratos que expiran	% de superficie que expira
2017	573	165,329 m <sup>2</sup>	29%
2018	287	99,640 m <sup>2</sup>	18%
2019	329	82,366 m <sup>2</sup>	15%
2020	67	34,225 m <sup>2</sup>	6%
Posterior	120	181,700 m <sup>2</sup>	32%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2017 se concentra una expiración de contratos proporcional al 29% del ABR del portafolio estabilizado, de este porcentaje el 28.8% corresponde a vencimientos para el primer semestre del 2017, resultando una proporción del 9.2% de los ingresos totales obtenidos por concepto de renta fija. Por último es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en el 2017 ya se encuentran en proceso de negociación.

## Lease Spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta basada en los arrendamientos vencidos contra el nuevo nivel de renta de los arrendamientos nuevos o renovados, el cálculo para el cuarto trimestre del 2016 se realizó tomando los 122,591 m<sup>2</sup> que fueron renovados.

Al cierre del 4T16 el Lease spread fue de 12.8% para las propiedades estabilizadas, de los cuales 20.4% corresponde a edificios de oficinas y 5.2% a centros comerciales; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija por arriba de la inflación en renovaciones y nuevos contratos en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.

## Proyectos en Desarrollo

### Proyectos en construcción y en desarrollo

GICSA cuenta con 16 proyectos en desarrollo de los cuales 9 ya iniciaron su construcción; con relación a los 7 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.

### Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

A partir del presente trimestre se elimina de este reporte la superficie que se encuentra en proceso de firma y solo muestra la superficie firmada; Cabe mencionar que los proyectos que han comenzado su construcción en el último trimestre aun no son añadidos en este reporte.

A continuación, se muestran los avances en la comercialización de los proyectos que están actualmente en construcción:

Proyecto	Superficie Total Rentable		Total superficie firmada	
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>				
La Isla Vallarta	26,109		21,707	83%
Forum Cuernavaca <sup>1</sup>	54,611		26,968	49%
Ampliación Paseo Interlomas	39,662		15,825	40%
La Isla Mérida	57,389		13,242	23%
Paseo Querétaro	59,535		17,240	29%
Paseo Metepec	92,323		12,459	13%
Paseo Xochimilco	49,316		22,699	46%
<b>Total</b>	<b>378,945</b>		<b>130,140</b>	<b>34%</b>

<sup>1</sup> La primera fase de Forum Cuernavaca se a apertura con 30,580 m<sup>2</sup>

Al cuarto trimestre del 2016 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 130,140 m<sup>2</sup> de ABR firmada.

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en construcción basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. 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.

---

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

---



---

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

---

## Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipos de cambio, riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), 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.

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos	Dls. 93,320	Dls. 47,936
Pasivos	<u>391,058</u>	<u>368,144</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 297,738)</u>	<u>(Dls. 320,208)</u>

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$297,000 en 2016 y \$320,000 en 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los tipos de cambio fueron \$20.6640 y \$17.2065 por dólar, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$20.7500 por dólar.

A continuación se resumen las principales operaciones efectuadas por el Grupo en moneda extranjera:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
	(Miles de dólares)	
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento, premios y publicidad	Dls. 243,101	Dls. 71,028
	<u>Dls. 243,101</u>	<u>Dls. 71,028</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	Dls. 69,128	Dls. 17,014
Gastos de administración	<u>44,939</u>	<u>12,718</u>
	Dls. 114,067	Dls. 29,732

### 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.

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$75,860 al 31 de Diciembre de 2016 y \$36,773 al 31 de diciembre de 2015.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente Dls.3,880 (\$80,176) al 31 de diciembre de 2016 y Dls.4,255 (\$67,644) al 31 de diciembre de 2015.

El Grupo dada la estabilidad de las tasas en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

### 3.2 Riesgo de crédito

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



La 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.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$374,192 y \$374,177, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

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

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

### 3.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$	\$ 426,420	\$ 5,359,627	6,636,305
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	89,398	1,427,211		
Certificados bursátiles				5,952,876
Otros pasivos	17,682	37,914	83,314	427,977

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4 Año: 2016

Al 31 de diciembre de 2015	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ -	\$ 3,431,440	\$ 4,650,515	1,879,820
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	76,760	1,361,366	-	-
Certificados bursátiles	-	-	-	2,980,962
Otros pasivos	17,655	52,966	76,294	347,560

### 3.4 Administración de capital

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

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

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

Durante 2016 y 2015, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

Como resultado del análisis de eficiencia de sus fuentes de su financiamiento y la mejora continua en la administración del capital de trabajo, a pesar del incremento en la deuda derivada de las adquisiciones realizadas en los últimos años, el Grupo ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Grupo, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Grupo puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento.

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

### 3.5 Estimación de valor razonable

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

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

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<u>2016:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados <i>swap</i> de tasa de interés		67,699		
<u>2015:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados <i>swap</i> de tasa de interés	-	6,217-		6,217

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el ejercicio.

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

#### a. Instrumentos financieros en nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

ver comentarios de la gerencia

---

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

---

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.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$374,192 y \$374,177, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

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

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

### 3.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$	\$ 426,420	\$ 5,359,627	6,636,305
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	89,398	1,427,211		
Certificados bursátiles				5,952,876
Otros pasivos	17,682	37,914	83,314	427,977

Al 31 de diciembre de 2015	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ -	\$ 3,431,440	\$ 4,650,515	1,879,820
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	76,760	1,361,366	-	-
Certificados bursátiles	-	-	-	2,980,962
Otros pasivos	17,655	52,966	76,294	347,560

### 3.4 Administración de capital

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

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

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

Durante 2016 y 2015, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

Como resultado del análisis de eficiencia de sus fuentes de su financiamiento y la mejora continua en la administración del capital de trabajo, a pesar del incremento en la deuda derivada de las adquisiciones realizadas en los últimos años, el Grupo ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Grupo, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Grupo puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento.

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

### 3.5 Estimación de valor razonable

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

**Control interno [bloque de texto]**

---

---

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

---

---

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

<b>Clave de cotización:</b>	GICSA
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2016-01-01 al 2016-31-12
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2016-12-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE PESOS
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	4
<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



---

Clave de Cotización: **GICSA**

Trimestre: **4** Año: **2016**

---

BBVA bancomer, s.a. de c.v.  
Vector  
JP Morgan  
Banorte IXE, S.A de C.V.

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,754,457,000	6,308,496,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,964,287,000	1,061,200,000
Impuestos por recuperar	1,168,494,000	862,378,000
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	9,887,238,000	8,232,074,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	9,887,238,000	8,232,074,000
<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	834,338,000	785,415,000
Propiedades, planta y equipo	2,686,893,000	917,001,000
Propiedades de inversión	40,838,954,000	37,053,433,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	146,684,000	39,315,000
Activos por impuestos diferidos	729,258,000	1,092,247,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	45,236,127,000	39,887,411,000
Total de activos	55,123,365,000	48,119,485,000
<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	1,516,609,000	1,438,114,000
Impuestos por pagar a corto plazo	220,459,000	343,067,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,136,772,000	3,910,284,000
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	2,873,840,000	5,691,465,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,873,840,000	5,691,465,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	654,637,000	564,495,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	18,460,099,000	10,044,158,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
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	6,751,195,000	6,412,181,000
Total de pasivos a Largo plazo	25,865,931,000	17,020,834,000
Total pasivos	28,739,771,000	22,712,299,000
<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	109,707,000	0
Utilidades acumuladas	8,310,281,000	8,072,107,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	18,432,846,000	18,304,379,000
Participación no controladora	7,950,748,000	7,102,807,000
Total de capital contable	26,383,594,000	25,407,186,000
Total de capital contable y pasivos	55,123,365,000	48,119,485,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	4,255,674,000	4,428,336,000	736,120,000	1,223,858,000
Costo de ventas	256,010,000	901,804,000	(323,489,000)	213,246,000
Utilidad bruta	3,999,664,000	3,526,532,000	1,059,609,000	1,010,612,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,479,893,000	1,427,183,000	568,474,000	515,050,000
Otros ingresos	1,110,759,000	3,739,001,000	255,704,000	239,174,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	3,630,530,000	5,838,350,000	746,839,000	734,736,000
Ingresos financieros	2,008,177,000	3,744,372,000	713,630,000	1,309,964,000
Gastos financieros	3,774,062,000	5,709,977,000	1,279,797,000	1,462,168,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	26,564,000	25,145,000	16,965,000	150,841,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,891,209,000	3,897,890,000	197,637,000	733,373,000
Impuestos a la utilidad	786,867,000	901,458,000	392,274,000	174,586,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,104,342,000	2,996,432,000	(194,637,000)	558,787,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,104,342,000	2,996,432,000	(194,637,000)	558,787,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	596,401,000	1,641,001,000	(296,001,000)	126,882,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	507,941,000	1,355,431,000	101,364,000	431,905,000
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 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	1,104,342,000	2,996,432,000	(194,637,000)	558,787,000
<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 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
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	1,104,342,000	2,996,432,000	(194,637,000)	558,787,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	596,401,000	1,641,001,000	(296,001,000)	126,882,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	507,941,000	1,355,431,000	101,364,000	431,905,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	1,104,342,000	2,996,432,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	786,867,000	901,458,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	22,003,000	18,178,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(1,145,572,000)	(3,794,621,000)
Provisiones	(49,491,000)	(38,003,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	1,098,030,000	910,716,000
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	606,570,000
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(26,564,000)	(25,145,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(146,583,000)	(211,046,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(2,079,849,000)	(694,060,000)
Incremento (disminución) de proveedores	77,233,000	129,924,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	260,690,000	144,010,000
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)	(1,203,236,000)	(2,052,019,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(98,894,000)	944,413,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(667,855,000)	(448,319,000)
Intereses recibidos	210,477,000	88,982,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	207,472,000	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	571,966,000	1,481,714,000
<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	(22,359,000)	(50,113,000)
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	4,431,845,000	1,566,226,000
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 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31
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	(127,933,000)	(490,000,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4,582,137,000)	(2,106,339,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	4,266,470,000	1,458,283,000
Reembolsos de préstamos	(101,210,000)	322,746,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	775,201,000	537,301,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	5,256,491,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	3,592,479,000	5,854,727,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(417,692,000)	5,230,102,000
<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)	(30,678,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(554,039,000)	5,199,424,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,308,496,000	1,109,072,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5,754,457,000	6,308,496,000



**[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	8,072,107,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	596,401,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	596,401,000	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	(109,707,000)	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	(358,227,000)	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	109,707,000	238,174,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	109,707,000	8,310,281,000	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	596,401,000	507,941,000	1,104,342,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	596,401,000	507,941,000	1,104,342,000
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	109,707,000	0	109,707,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(358,227,000)	340,000,000	(18,227,000)
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	128,467,000	847,941,000	976,408,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	18,432,846,000	7,950,748,000	26,383,594,000

**[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	677,232,000	0	221,347,000	12,465,874,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,641,001,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,641,001,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	(40,627,000)	9,595,667,000	0	(5,497,305,000)	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	537,463,000	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	(221,347,000)	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	(40,627,000)	9,595,667,000	(221,347,000)	(4,393,767,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,072,107,000	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	12,921,759,000	6,001,736,000	18,923,495,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	1,641,001,000	1,355,431,000	2,996,432,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	1,641,001,000	1,355,431,000	2,996,432,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	4,057,735,000	(254,360,000)	3,803,375,000
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	537,463,000	0	537,463,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	221,347,000	0	221,347,000
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	5,382,620,000	1,101,071,000	6,483,691,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	18,304,379,000	7,102,807,000	25,407,186,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<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 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
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 2016-01-01 - 2016-12-31	Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	4,255,674,000	4,428,336,000
Utilidad (pérdida) de operación	3,630,530,000	5,838,350,000
Utilidad (pérdida) neta	1,104,342,000	2,996,432,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	596,401,000	1,641,001,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

**[800001] Anexo - Desglose de créditos**

Institución [eje]	Institución Extranjera (SI/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>																
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>																
TOTAL	NO				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%)							124,006,000	3,107,438,000				
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 días + 2.00%	92,650,000	163,654,000	75,008,000	1,203,732,000								
VALUE CASA DE BOLSA	NO	2016-09-30	2023-08-01	TIIE 28 días + 3.40%			200,000,000									
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA1	NO	2013-04-09	2018-04-01	TASA FIJA 6.16%	31,339,000	60,996,000	34,130,000	1,070,987,000								
METLIFE MEXICO SA	NO	2015-12-18	2021-01-01	TIIE 28 días + 2.00%	28,482,000	52,556,000	681,330,000	1,254,564,000								
METLIFE INSURANCE	SI	2015-03-16	2021-04-01	LIBOR 1 MES + 2.50%							56,617,000	109,306,000	54,945,000	1,866,326,000		
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA3	SI	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%							93,326,000	2,060,960,000				
TOTAL	NO				0	152,471,000	277,206,000	990,468,000	3,529,283,000	0	0	273,949,000	5,277,704,000	54,945,000	1,866,326,000	0
<b>Banca comercial</b>																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>																
TOTAL	NO				0	152,471,000	277,206,000	990,468,000	3,529,283,000	0	0	273,949,000	5,277,704,000	54,945,000	1,866,326,000	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%				2,465,566,000								
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%					3,487,310,000							
TOTAL	NO				0	0	0	2,465,566,000	3,487,310,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>																
TOTAL	NO				0	0	0	2,465,566,000	3,487,310,000	0	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	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>																
<b>Proveedores</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]				
VARIOS1	NO	2017-02-08	2017-02-08			203,544,000														
FERROCARRILES SUBURBANOS	NO	2017-02-08	2017-02-08			244,597,000														
REIS LIFESTYLE SA DE CV	NO	2017-02-08	2017-02-08			8,000,000														
DIRAD DIRECCION DE RECURSOS	NO	2017-02-08	2017-02-08			11,600,000														
SERC SOLUTIONS SA DE CV	NO	2017-02-08	2017-02-08			11,600,000														
XTRA PROYECTOS	NO	2017-02-08	2017-02-08			20,930,000														
LAS AMERICAS PLAYA DEL CARMEN	NO	2017-02-08	2017-02-08			147,312,000														
FIDEICOMISO 55-4	NO	2017-02-08	2017-02-08			80,755,000														
VECI DEL BAJIO	NO	2017-02-08	2017-02-08			142,373,000														
GRANDES CREACIONES HUMAYA	NO	2017-02-08	2017-02-08			2,273,000														
POSTENSAROS Y DISEÑO SA DE CV	NO	2017-02-08	2017-02-08			6,158,000														
OUTLET LEON ANT DE TERRENO	NO	2017-02-08	2017-02-08			142,918,000														
PROVEEDORES VARIOS CHACMOOL	NO	2017-02-08	2017-02-08			55,413,000														
JESUS GOMEZ CARMONA	NO	2017-02-08	2017-02-08			26,391,000														
DIST ELEC CASMAN SA DE CV	NO	2017-02-08	2017-02-08			2,755,000														
PROVISIONES	NO	2017-02-08	2017-02-08			70,485,000														
DIVIDENDOS	NO	2017-02-08	2017-02-08			58,750,000														
ANT DE TERR PASEO QUERETARO	NO	2017-02-08	2017-02-08			138,367,000														
PROVISION FORUM BUENAVISTA	NO	2017-02-08	2017-02-08			142,388,000														
TOTAL	NO					0	1,516,609,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																				
TOTAL	NO					0	1,516,609,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																				
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																				
VARIOS2	NO					19,309,000														
ACCIONISTAS	NO					579,030,000														
DEPOSITOS EN RENTA	NO					55,596,000	390,516,000													
ANTICIPOS DE CLIENTES	NO						83,314,000													
PASIVO LABORAL	NO						37,461,000													
CTA POR PAG PROYECTO OCEAN CLUB Y CUERNAVACA	NO					56,417,000														
TOTAL	NO					0	710,352,000	511,291,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																				
TOTAL	NO					0	710,352,000	511,291,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																				
TOTAL	NO					0	2,379,432,000	788,497,000	990,468,000	5,994,849,000	3,487,310,000	0	273,949,000	5,277,704,000	54,945,000	1,866,326,000			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	2,650,365,000	0	0	2,650,365,000
MANTENIMIENTO	726,901,000	0	0	726,901,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	765,992,000	0	0	765,992,000
VENTA DE PROPIEDADES	112,416,000	0	0	112,416,000
TOTAL	4,255,674,000	0	0	4,255,674,000

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

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

---

## GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

## CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(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.

La Compañía hace uso de instrumentos financieros derivados para cubrir exposiciones a riesgos por tasas de interés. Si bien estos instrumentos no han sido designados de cobertura desde una perspectiva contable, estos instrumentos tienen una intención de negocio específica ya que son adquiridos para realizar coberturas desde una perspectiva económica.

La contratación de instrumentos financieros derivados (IFD) tiene como principal objetivo mitigar el impacto de variables de riesgo y así dar certidumbre a los flujos de efectivo de obligaciones contraídas por la compañía. En particular los instrumentos financieros derivados son operaciones swap y opciones sobre tasas de interés contratadas para obtener cobertura por movimientos adversos en tasas de interés.

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

(Cifras en miles)

TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	MONTO NOCIONAL AL 31 DE DIC DE 2016	VALUACION AL 31 DIC 2016	VALUACION AL 31 DIC 2015
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	30-MAY-12	31-Dic-16	MN	985,000	542,500	-	6,217
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-MAR-16	28-MAR-19	MN	720,000	720,000	36,613	-
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	18-MAR-16	01-MAR-19	USD	54,000	54,000	8,557	-
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	29-Dic-16	29-Dic-16	MN	300,000	300,000	(759)	
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-Dic-16	23-Dic-16	MN	400,000	400,000	(1,053)	
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	28-Dic-16	30-Sep-19	USD	66,000	66,000	20,120	
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	11-Nov-16	06-Nov-20	MN	400,000	400,000	7,180	
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-Dic-16	18-Dic-20	MN	500,000	500,000	(1,381)	
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-Dic-16	18-Dic-20	MN	400,000	400,000	(1,584)	

### 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 nuestros proyectos.

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha de contratación y se miden a valor razonable. La Compañía utiliza IFD's que son de uso común en el mercado. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a la valoración de IFD contratados, al 31 de Diciembre de 2016, el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato; la Dirección de Administración y finanzas se encarga de recalcular en su caso los valores determinados para tener comparativo del valor determinado por la contraparte.

### 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 y riesgo de tipo de cambio. 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.

Los lineamientos de márgenes, colaterales y líneas de crédito son preparados por la Dirección de tesorería de la Compañía.

Dependiendo el tipo de transacción, los IFD's pueden llevarse a cabo con colaterales, haciendo uso de líneas de crédito, o mediante el pago de las primas convenidas.



Con el propósito principal de mantener un nivel de exposición al riesgo dentro de los límites aprobados por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, la Dirección de Administración y Finanzas reporta periódicamente la información de los IFD's, a la Dirección General, a los Comités señalados y al Consejo de Administración.

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 trabajos realizado por el despacho contratado de Auditoria externa. Grupo GICSA, sus subsidiarias y asociadas tienen la obligación de contar con un auditor externo independiente que dictamine sus estados financieros anuales.

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, sin embargo los temas relativos a la contratación de IFD son revisados de forma conjunta entre la Dirección de Administración y finanzas, Dirección de tesorería con la aprobación de la Dirección General.

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

La emisora ha celebrado tres contrato instrumentos financieros derivados (collar) para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México S.A. y Actinver S.A de C.V.; el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

El 17 y 18 de marzo, 11 de noviembre, 23 y 29 de diciembre de 2016 se obtuvo dos IFD de cobertura de tasas de interés un en MN y otro en USD con vencimiento en 2019 y 2020.

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 collar es un instrumento derivado compuesto por una posición larga (compra) de un CAP y una posición corta (venta) de un Floor.

La exposición fluctúa en una banda, por lo que el riesgo es limitado

El collar es una operación derivada en la que se intercambian flujos entre 2 contrapartes formadas por la compra de una Cap y la venta de un Floor. Esta transacción es independiente al crédito y dado que se realiza en el mercado tiene un valor positivo o negativo para el cliente dependiendo del movimiento de las tasas. En caso de que el crédito se pre-pague total o parcialmente, la operación del collar seguirá vigente pudiendo el cliente deshacer el monto que necesite, lo cual tendrá un costo o un ingreso dependiendo el precio de salida que se cotice en el momento. Este precio es proporcionado por el área global Market sales en HSBC y Actinver. Valor de mercado indicativo.

#### Riesgos:

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

a)

- a) Primer IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de diciembre del 2016 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 6.1075% vs la tasa contratada en el derivado de 4.90%, por lo que no hay efecto alguno.

En el caso en que la tasa de referencia fluctúe entre 4.90% y 8.50% no hay efecto alguno.

En el caso en que la tasas de referencia fluctúe por arriba de 8.50%, el contratante recibirá una compensación equivalente a la diferencia entre la tasa de referencia y la tasa contratada.

- b) Segundo IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de diciembre del 2016 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 5.2018% vs la tasa contratada en el derivado de 4.87%, por lo que el banco paga un diferencial de 0.3318% de interés.
- c) Tercer IFD es Libor a 1M. Para el caso del mes de diciembre del 2016 la tasa Libor utilizada en el crédito fue de 0.5327% vs la tasa contratada en el derivado de 0.94%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.4073% de interés.
- d) Cuarto IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de enero del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 6.1050% vs la tasa contratada en el derivado de 7.5750%, por lo que el contratante paga un diferencial de 1.47% de interés.
- e) Quinto IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de enero del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 6.11% vs la tasa contratada en el derivado de 7.58%, por lo que el contratante paga un diferencial de 1.47% de interés.
- f) Sexto IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de diciembre del 2016 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 5.2359% vs la tasa contratada en el derivado de 6.92%, por lo que el contratante paga un diferencial de 1.6841% de interés.

- a) Séptimo IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de enero del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 6.1050% vs la tasa contratada en el derivado de 7.5250%, por lo que el contratante paga un diferencial de 1.42% de interés.
- b) Octavo IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de enero del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 6.1050% vs la tasa contratada en el derivado de 7.56%, por lo que el contratante paga un diferencial de 1.4550% de interés.
- c) Noveno IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de diciembre del 2016 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 0.6026% vs la tasa contratada en el derivado de 0.88%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.2774% de interés.

---

## 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.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en el balance general como activos y/o pasivos en la fecha en que se celebra el contrato del instrumento financiero derivado y son revaluados subsecuentemente a su valor razonable. Los valores razonables de IFD's se determinan con base en precios de mercados reconocidos y, cuando no se negocian en un mercado, se determinan con base en técnicas de valuación aceptadas en el sector financiero.

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.

---

## 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 \$67,699 y 6,217 por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de Diciembre de 2015, 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 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,078,371,000	1,088,848,000
Total efectivo	1,078,371,000	1,088,848,000
<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	4,510,219,000	4,876,617,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	165,867,000	343,031,000
Total equivalentes de efectivo	4,676,086,000	5,219,648,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	5,754,457,000	6,308,496,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	578,264,000	389,814,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	824,445,000	577,382,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	1,561,578,000	94,004,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	1,561,578,000	94,004,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,168,494,000	862,378,000
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	2,964,287,000	1,061,200,000
<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 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
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	834,338,000	785,415,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	834,338,000	785,415,000
<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	22,665,000	21,933,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	13,568,000	4,862,000
Total vehículos	13,568,000	4,862,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	68,417,000	63,605,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	2,467,854,000	723,876,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	110,319,000	98,655,000
Total de propiedades, planta y equipo	2,686,893,000	917,001,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	40,838,954,000	37,053,433,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	40,838,954,000	37,053,433,000
<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	146,684,000	39,315,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	146,684,000	39,315,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	146,684,000	39,315,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	1,516,609,000	1,438,114,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
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	1,516,609,000	1,438,114,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	426,420,000	3,431,440,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	710,352,000	478,844,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,136,772,000	3,910,284,000
<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	11,995,932,000	9,511,296,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	5,952,876,000	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	511,291,000	532,862,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	18,460,099,000	10,044,158,000
<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 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
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	55,123,365,000	48,119,485,000
Pasivos	28,739,771,000	22,712,299,000
Activos (pasivos) netos	26,383,594,000	25,407,186,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	9,887,238,000	8,232,074,000
Pasivos circulantes	2,873,840,000	5,691,465,000
Activos (pasivos) circulantes netos	7,013,398,000	2,540,609,000



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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	1,492,893,000	1,958,840,000	(16,440,000)	584,456,000
Venta de bienes	112,416,000	152,428,000	61,813,000	60,486,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	2,650,365,000	2,317,068,000	690,747,000	578,916,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	4,255,674,000	4,428,336,000	736,120,000	1,223,858,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	210,477,000	88,437,000	84,500,000	11,396,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,797,700,000	3,655,935,000	629,130,000	1,298,568,000
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	2,008,177,000	3,744,372,000	713,630,000	1,309,964,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	878,332,000	537,301,000	304,765,000	89,638,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,895,730,000	4,566,106,000	975,032,000	1,372,530,000
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	606,570,000	0	0
Total de gastos financieros	3,774,062,000	5,709,977,000	1,279,797,000	1,462,168,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	84,862,000	71,287,000	0	71,287,000
Impuesto diferido	702,005,000	830,171,000	392,274,000	103,299,000
Total de Impuestos a la utilidad	786,867,000	901,458,000	392,274,000	174,586,000

## **[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]**

---

N/A

---

**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]**

---

N/A

---

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

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

---

N/A

---

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

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [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, riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), 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 garantizan la entrada de flujos en dólares. Para el caso de proyectos donde los flujos serán recibidos en pesos mexicanos, los financiamientos son contratados en esta moneda.

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos	Dls. 93,320	Dls. 47,936
Pasivos	<u>391,058</u>	<u>368,144</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 297,738)</u>	<u>(Dls. 320,208)</u>

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$297,000 en 2016 y \$320,000 en 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los tipos de cambio fueron \$20.6640 y \$17.2065 por dólar, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$20.7500 por dólar.

A continuación se resumen las principales operaciones efectuadas por el Grupo en moneda extranjera:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
	(Miles de dólares)	
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento, premios y publicidad	<u>Dls.243,101</u>	<u>Dls.71,028</u>
	<u>Dls.243,101</u>	<u>Dls.71,028</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	Dls. 69,128	Dls. 17,014
Gastos de administración	<u>44,939</u>	<u>12,718</u>
	<u>Dls.114,067</u>	<u>Dls.29,732</u>

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

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$75,860 al 31 de Diciembre de 2016 y \$36,773 al 31 de diciembre de 2015.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente Dls.3,880 (\$80,176) al 31 de diciembre de 2016 y Dls.4,255 (\$67,644) al 31 de diciembre de 2015.

El Grupo dada la estabilidad de las tasas en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

### 3.2 Riesgo de crédito

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

La 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.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$374,192 y \$371,177, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

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

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

### 3.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ 89,398	\$ 426,420	\$ 5,359,627	\$ 6,636,305
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	89,398	1,427,211		
Certificados bursátiles				5,952,876
Otros pasivos	<u>17,682</u>	<u>37,914</u>	<u>83,314</u>	<u>427,977</u>

Al 31 de diciembre de 2015	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ -	\$ 3,431,440	\$ 4,650,515	\$ 1,879,820
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	76,760	1,361,366	-	-
Certificados bursátiles	-	-	-	2,980,962
Otros pasivos	17,655	52,966	76,294	347,560

### 3.4 Administración de capital

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

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

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

Durante 2016 y 2015, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

Como resultado del análisis de eficiencia de sus fuentes de su financiamiento y la mejora continua en la administración del capital de trabajo, a pesar del incremento en la deuda derivada de las adquisiciones realizadas en los últimos años, el Grupo ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Grupo, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Grupo puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento.

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

### 3.5 Estimación de valor razonable

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



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

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>2016:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados <i>swap</i> de tasa de interés		67,699		
<u>2015:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados <i>swap</i> de tasa de interés	-	6,217	-	6,217

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el ejercicio.

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

#### a. Instrumentos financieros en nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

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

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

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

##### 4.2 Consolidación

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

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

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

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

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

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

##### 4.4 Presentación de la participación en la utilidad de asociadas y negocio conjunto

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

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

#### 4.5 Escisión de la Inversión en ADA Controladora.

Derivado de las escisiones practicadas durante 2015 la compañía evaluó los efectos registrados de dichas escisiones en conjunto con sus abogados con el fin de perfeccionar y asegurar el cumplimiento de los movimientos descritos en la Nota 1.2.v. Como resultado de esta revisión se detectó que no se separó de manera adecuada y oportuna una participación minoritaria que mantenía el Grupo en ADA Controladora, por lo cual decidió reconocer la baja de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 por \$ 1,056,409 contabilizándola dentro de los efectos de escisión reconocidos previamente. Lo anterior de acuerdo a que en Juicio de la administración y sus abogados el efecto de esta desincorporación debió surtir efectos desde abril 2015, este movimiento fue documentado mediante un convenio de segregación según Nota 1.2.v.

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,078,371	\$ 1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>4,510,219</u>	<u>4,876,617</u>
	<u>\$ 5,588,590</u>	<u>\$ 5,965,465</u>

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 457,025	\$ 285,879
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	2,587	2,169
Documentos por cobrar	244,425	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	<u>118,650</u>	<u>101,766</u>
	822,687	585,964
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(32,040)</u>	<u>(27,013)</u>
	<u>\$ 790,649</u>	<u>\$ 558,951</u>

## b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	\$ 27,013	\$ 41,590
Incrementos	5,027	-
Efectos de escisión	-	(9,337)
Disminución	<u>-</u>	<u>(5,240)</u>
Saldo final	<u>\$ 32,040</u>	<u>\$ 27,013</u>

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
A tres meses	\$ 33,507	\$ 36,798
De tres a seis meses	<u>512,717</u>	<u>326,003</u>
Total	<u>\$ 546,224</u>	<u>\$ 362,801</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es similar a su valor en libros.

**Nota 7 - Propiedades de inversión:**

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2016 y 2015, es como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2016	Adiciones	Bajas	Trasposos por escisión	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Centros comerciales	\$ 14,059,192	\$ 405,998	-	\$ 17,029	(\$ 298,922)	\$ 14,183,297
Oficinas corporativas	3,769,009	796	-	-	907,891	4,677,696
Desarrollos mixtos	17,079,818	150,896	-	-	536,603	17,767,317
Terrenos	<u>2,145,414</u>	<u>2,120,923</u>	(\$ 55,692)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,210,645</u>
Total	<u>\$ 37,053,433</u>	<u>\$ 2,678,613</u>	(\$ 55,692)	<u>\$ 17,029</u>	<u>\$ 1,145,572</u>	<u>\$ 40,838,955</u>

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4 Año: 2016

	Saldo al 1 de enero de 2015	Adiciones	Bajas	Trasposos por escisión	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Centros comerciales	\$ 11,975,037	\$ 225,378	(\$ 7,304)	(\$ 286,266)	\$ 2,152,347	\$ 14,059,192
Oficinas corporativas	3,711,976	128,878	-	(199,993)	128,148	3,769,009
Desarrollos mixtos	14,655,830	985,945	(76,083)	-	1,514,126	17,079,818
Terrenos	<u>225,632</u>	<u>1,919,782</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,145,414</u>
Total	<u>\$ 30,568,475</u>	<u>\$ 3,259,983</u>	<u>(\$ 83,387)</u>	<u>(\$ 486,259)</u>	<u>\$ 3,794,621</u>	<u>\$ 37,053,433</u>

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

Durante 2016 existieron bajas de propiedades de inversión de los terrenos Cabi Paseo Querétaro, Cabi Outlet Puebla y La Isla Mérida por \$47,307. En el ejercicio 2015 existieron bajas de propiedades de inversión de las oficinas Reforma Capital por \$76,083 y por la venta de terreno La Isla Vallarta por \$7,304.

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo constituyen garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios en 2016 y 2015 descritos en la Nota 12. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

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

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

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

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

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

1) La Administración obtiene el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo al tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) El múltiplo obtenido se multiplica por el NOI (Net Operating Income) obtenido del cada ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; 3) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país y 4) se determina la tasa de capitalización implícita de mercado para contrastar el valor obtenido.

#### i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo incluye valores en rangos de 20.9x a 6.7x para oficinas, 22.9x a 9.6x para centros comerciales y 26.4x a 13.2x para desarrollos mixtos, por 2016 y 20.8x a 15.6x para oficinas, 24.3x a 11.7x para centros comerciales y 22.8x a 11.8x para desarrollos mixtos por 2015.

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.4x para centros comerciales, 13.5x para oficinas, y 14.3x para desarrollos mixtos por 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, y 11.2x para desarrollos mixtos por 2015).

#### ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.5 y 91% al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. El promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

#### iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 5.40% por 2016 (3.80% por 2016).
- Tasa de liquidez ajustada 21.0% por 2016 (23.2% por 2015).

#### iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% en 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.43x para centros comerciales, 13.55x para oficinas y 14.43x para desarrollos mixtos en 2016 (14.72x para centros comerciales, 12.34x para oficinas y 14.72x para desarrollos mixtos en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,621,303 en 2016 (\$1,489,034 en 2015).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% en 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.35x para centros comerciales, 13.47x para oficinas y 14.35x para desarrollos mixtos en 2016 (14.63x para centros comerciales, 12.26x para oficinas y 14.63x para desarrollos mixtos en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$1,612,151 en 2016 (\$1,480,630 en 2015).

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

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

La conciliación entre los valores en libros al inicio y el final del ejercicio 2016 y 2015, es como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Construcción en proceso	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>								
Saldo inicial en libros neto	\$ 58,234	\$ 5,371	\$21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001
Adquisiciones/avance de obra	10,388	8,102	3,330	10,976	14,788		1,761,007	1,808,591
Bajas				(333)				(333)
Trasposos							(17,029)	(17,029)
Depreciación del periodo	(10,422)	(3,256)	(2,598)	(2,603)	(3,124)			(22,003)
Saldo final	\$ 58,200	\$ 10,217	\$22,665	\$12,902	\$110,319	\$ 4,070	\$2,467,854	\$2,686,893
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>								
Costo	\$167,381	\$84,018	\$40,822	\$26,102	\$135,546	\$ 4,070	\$2,467,854	\$2,925,790
Depreciación acumulada	(109,541)	(73,801)	(18,157)	(12,534)	(25,224)			(238,897)
Valor final en libros	\$ 57,840	\$10,217	\$22,665	\$13,568	\$110,319	\$4,070	\$2,467,854	\$2,686,893

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4 Año: 2016

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Construcción en proceso	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>								
Saldo inicial en libros neto	\$ 69,734	\$ 4,447	\$25,240	\$ 7,161	\$ 93,488	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 834,561
Adquisiciones	5,672	4,203	626	4,089	7,956	-	414,205	436,751
Efecto escisión <sup>(1)</sup>	(7,489)	(1,066)	(1,516)	(5,194)	(118)	-	(320,750)	(336,133)
Depreciación del periodo	<u>(9,683)</u>	<u>(2,213)</u>	<u>(2,417)</u>	<u>(1,194)</u>	<u>(2,671)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,178)</u>
Saldo final	\$ 58,234	\$ 5,371	\$21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>								
Costo	\$ 156,993	\$ 75,916	\$37,492	\$15,469	\$ 120,755	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 1,134,561
Depreciación acumulada	<u>(98,759)</u>	<u>(70,545)</u>	<u>(15,559)</u>	<u>(10,597)</u>	<u>(22,100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(217,560)</u>
Valor final en libros	\$ 58,234	\$ 5,371	\$21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001

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

A continuación se integran las compañías asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Método de medición</u>
Asociada:			
Paseo Palmas <sup>(a)</sup>	50%	(i)	Método de participación
Negocio conjunto:			
Fórum Coatzacoalcos <sup>(a)</sup>	25%	(ii)	Método de participación

<sup>(a)</sup> A partir de la fecha de aportación, la participación en la asociada será del 10%.

<sup>(a)</sup> A partir del ejercicio 2014 se reconoce la participación en los resultados del negocio conjunto al 25%..

i: Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y Oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas que se encuentra en etapa pre-operativa.

ii: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales.



A continuación se presenta la información resumida de la asociada Paseo Palmas:

	Paseo Palmas	
	2016	2015
Activos corrientes	\$ 135,628	\$ 134,252
Activos no corrientes	<u>600,472</u>	<u>580,006</u>
Total de activos	<u>736,100</u>	<u>714,258</u>
Pasivos corrientes	213,176	246,159
Pasivos no corrientes	<u>63,732</u>	<u>10,727</u>
Total de pasivos	<u>276,908</u>	<u>256,886</u>
Activos netos	<u>459,192</u>	<u>457,372</u>
Participación en el capital	\$ <u>253,518</u>	\$ <u>253,903</u>
Ingresos	\$ 5,649	\$ 5,567
(Perdida) utilidad integral del año	( <u>3,854</u> )	<u>5,567</u>
Participación en los resultados de asociadas	(\$ <u>590</u> )	\$ <u>557</u>

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

	2016	2015
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 40,206	\$ 17,744
Otros activos corrientes	11,626	1,650
Activos no corrientes	<u>1,853,050</u>	<u>1,792,887</u>
Total de activos	<u>1,904,882</u>	<u>1,812,281</u>
Otros pasivos corrientes	12,114	15,176
Préstamos bancarios	127,877	127,877
Otros pasivos no corrientes	<u>409,859</u>	<u>388,164</u>
Total de pasivos	<u>549,850</u>	<u>531,217</u>
Activos netos	<u>1,355,032</u>	<u>1,281,064</u>
Participación en el capital	\$ 580,820	\$ 531,512

Clave de Cotización: **GICSA** Trimestre: **4** Año: **2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos	\$ 200,378	\$ 173,970
Gastos	(48,751)	(39,937)
Impuestos a la utilidad	<u>(43,832)</u>	<u>(35,684)</u>
Utilidad integral del año	<u>107,795</u>	<u>98,349</u>
Participación en los resultados de asociadas	\$ <u>26,949</u>	\$ <u>24,588</u>

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 206,208	\$ 560,899	\$ 767,107
Incremento en la inversión	47,138	-	47,138
Reembolsos de patrimonio	-	(53,975)	(53,975)
Método de participación	<u>557</u>	<u>24,588</u>	<u>25,145</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 253,903</u>	<u>\$ 531,512</u>	<u>\$ 785,415</u>
Incremento en la inversión	\$ -	\$ 69,250	\$ 69,250
Reembolsos de patrimonio	-	(46,891)	(46,891)
Método de participación	<u>(385)</u>	<u>26,949</u>	<u>26,564</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 253,518</u>	<u>\$ 580,820</u>	<u>\$ 834,338</u>

**Nota 10 - Participación no controladora:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 2,176,780	\$ 1,484,777
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,765,086	1,969,629
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Culiacán)	860,000	878,006
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	988,596	876,066
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	900,831	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)	128,032	197,301
Otras*	<u>1,131,422</u>	<u>844,874</u>
Total	<u>\$ 7,950,748</u>	<u>\$ 7,102,807</u>

**Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Préstamos y otras cuentas por cobrar</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,588,590	\$ 5,965,465
Efectivo restringido	165,867	343,031
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	790,649	558,951
Partes relacionadas	<u>612,060</u>	<u>408,245</u>
Total de activos	<u>\$ 7,157,166</u>	<u>\$ 7,275,692</u>
<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 1,516,609	\$ 1,438,113
Préstamos bancarios	12,422,352	9,961,775
Certificados bursátiles	5,592,876	2,980,962
Partes relacionadas	<u>654,756</u>	<u>408,223</u>
Total de pasivos	<u>\$ 20,546,593</u>	<u>\$ 14,789,086</u>

**Nota 12 - Préstamos bancarios:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por 155,824 miles de dólares estadounidenses como monto del principal, que devenga intereses a tasa variable del (3.9375% a 4.4375%) basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50%, respectivamente, con vencimiento en 2018.	\$3,231,444	\$3,490,806
Créditos hipotecarios por 1,125,087 miles de pesos como monto del principal que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de diciembre de 2015; y 143,446 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (9.8000%) al 31 de diciembre de 2015 con vencimiento en 2016.	-	1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,531,039 miles de pesos, como monto del principal que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 7.2850%) al 31 de Diciembre de 2016, con vencimiento en 2021.	1,535,044	1,320,090
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,193,327 miles de pesos, como monto del principal que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 7.4600%) al 31 de Diciembre de 2016, con vencimiento en 2021.	1,197,452	-
- Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 103,882 miles de dólares estadounidenses, como monto del principal que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.9375% a 4.4375%) con vencimiento 2018.	2,154,286	1,853,462

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4 Año: 2016

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
- Crédito por pagar con Banco General, S. A. por 6,571 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.9079%) con vencimiento al 2016.	-	113,070
- Crédito por pagar con Deutsche Bank por 45,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5468%) con vencimiento 2016.	-	776,848
- Crédito por pagar con Santander de 434,726 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (6.8725%) al 31 de diciembre de 2015 con vencimiento 2016.	-	435,649
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora S.A. de CV por 200,000 miles de pesos, como monto del principal que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% (del 8.9950%) al 31 de Diciembre de 2016, con vencimiento en 2023.	200,000	-
Créditos hipotecarios por pagar a Met Life México, S.A. de C.V. como se describe a Continuación.		
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 51,068 miles de dólares estadounidenses, como monto del principal que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (3.04%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	1,058,114	-
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,664 miles de dólares estadounidenses, como monto del principal que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (3.0900%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	1,029,076	-
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 690,963 miles de Pesos, como monto del principal que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.5677%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	686,074	695,850
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 1,322,244 miles de pesos, como monto del principal que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.1163%) al 31 de Diciembre 2016 con vencimientos en 2021.	<u>1,330,861</u>	<u>-</u>
	12,422,351	9,961,775
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(426,420)</u>	<u>(3,431,440)</u>
Deuda a largo plazo	\$11,995,932	\$6,530,335

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2016, son:

2018	\$ 5,349,627
2019	195,282
2020	1,045,414
2021	<u>5,405,609</u>
Total	<u>\$ 11,995,932</u>

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

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos al 31 diciembre de 2016 y 2015:

- Curva LIBOR (Proveedor Integral de Precios).
- Curva Fras TIEE (Proveedor Integral de Precios).
- Curva descuento IRS (Proveedor Integral de Precios).
- Tipo de cambio USD /MX (Banco de México).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

### Nota 13 - Certificados bursátiles de largo plazo:

- a) El 24 de Octubre de 2016 GICSA colocó Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de \$. 3,000,000,000 con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta \$. 6,000,000,000, 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 Certificados Bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA-" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de Standard & Poor's.

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.

Este pasivo se muestra en el estado de posición financiera a su costo amortizado.

- 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 \$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 TIE 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 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 14 - Rentas recibidas en garantía y premios:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Premios	\$ 71,920	\$ 123,298
Rentas recibidas en garantía	<u>374,192</u>	<u>371,177</u>
Total	446,112	494,475
Menos - porción circulante de premios	<u>(55,596)</u>	<u>(70,621)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 390,516</u>	<u>\$ 423,854</u>

#### Nota 15 - Partes relacionadas:

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

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimex, S. A. de C.V.	\$ 33,772	\$ 25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	9,858	7,435
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	\$ 6,756	\$ 7,778
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	38,207	17,319
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	-	2,100

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Por cobrar:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068
- Controladora de Desarrollos Tultitlan.	222,240	-
- Manuecar, S. A. de C. V.	16,000	-
- Forum Centros Comerciales	24	24
- Cabi Asesoría	-	153
- Askig Macrocontroladora.	92,000	-
- Otros	3,887	2,670
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	69,725	34,194
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)		266,611
- Accionistas <sup>(1)</sup>	<u>204,116</u>	<u>100,525</u>
	<u>\$ 612,060</u>	<u>\$ 408,245</u>
 <u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
-Cabi Oficinas Corporativas	\$ 11,862	\$ 11,862
-Desarrollos mar y tierra	-	79
-Controladora 2020	-	697
-Cabi administradora	-	216
-Constructora Atelca	7,418	11,718
Accionista:		
-Jaime Dayan Y Tawil (Centro comercial cuernavaca)	52,959	-
-Jaime Dayan Y Tawil (Ocean club)	3,457	3,457
- Accionistas <sup>(1)</sup>	579,030	380,137
Otros	<u>28</u>	<u>57</u>
	<u>\$ 654,756</u>	<u>\$ 408,223</u>

<sup>(1)</sup> Devengan intereses a una tasa fija del 7% anual.

<sup>(2)</sup> Devengan intereses a una tasa fija del 9.05% anual.



## 17.2 Conciliación de cuentas por cobrar y por pagar provenientes de préstamos otorgados y/o recibidos

A continuación se muestra la conciliación de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas por préstamos otorgados y/o recibidos:

## Préstamos por cobrar:

Saldo al 1 de enero de 2015	\$785,481
Préstamos realizados en 2015:	
Cobro de préstamos	(425,382)
Intereses generados - Neto	<u>7,037</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$367,136</u>
Préstamos realizados en 2016:	
Cobro de préstamos	(\$177,308)
Intereses generados - Neto	<u>14,288</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>\$204,116</u>

## Préstamos por pagar:

Saldo al 1 de enero de 2015	\$ 548,367
Pago de préstamos	(138,163)
Intereses pagados - Neto	<u>(26,610)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	384,643
Préstamos obtenidos	238,377
Intereses pagados - Neto	<u>(40,532)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 582,488

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es similar a su valor en libros.

## 17.3 Compensación del personal clave

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2016	2015
Compensación del personal clave	<u>\$138,953</u>	<u>\$ 86,010</u>

**Nota 16 - Capital contable:**

i. Al 31 de diciembre de 2016, el Capital Contable de Grupo GICSA se encuentra integrado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, representativas del capital social mínimo fijo de la Serie "Única", como se muestra a continuación:

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

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

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

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

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

ii. Durante 2015 se realizaron los siguientes movimientos en el Capital Contable de Grupo GICSA.

En escritura pública del 12 de mayo de 2015, en la cual se protocoliza la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 23 de enero de 2015, los accionistas acordaron incrementar el capital social variable en \$249,302 mediante aportaciones en efectivo por \$161,386 y capitalización de pasivos por \$87,916.

Adicionalmente, se acordó la emisión de 116,807 acciones, las cuales no han sido pagadas y se muestran como parte del capital social, reduciendo también el monto correspondiente como capital suscrito no exhibido.

Con esta transacción, el Grupo obtuvo prima en suscripción de acciones y capital social de la siguiente manera:

	<u>Acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>
<b>Público Inversionista</b>	<b><u>388,682</u></b>	<b><u>\$ 161,386</u></b>	<b><u>\$ 6,084,049</u></b>
<b>Cabi Oficinas Corporativas, S. A. de C. V.</b>	<b>98,773</b>	<b>41,011</b>	<b>1,638,122</b>
<b>Xtra Proyectos, S. A. de C. V.</b>	<b>85,606</b>	<b>35,545</b>	<b>1,419,754</b>
<b>Cabi Administradoras, S. A. de C. V.</b>	<b><u>27,358</u></b>	<b><u>11,360</u></b>	<b><u>453,742</u></b>
	<b><u>211,737</u></b>	<b><u>87,916</u></b>	<b><u>3,511,618</u></b>
<b>Subtotal</b>	<b>600,419</b>	<b>249,302</b>	<b>9,595,667</b>
<b>Capital suscrito no exhibido</b>	<b><u>116,807</u></b>	<b><u>48,500</u></b>	<b><u>_____</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>717,226</u></b>	<b><u>\$ 297,802</u></b>	<b><u>\$ 9,595,667</u></b>

En la misma acta de asamblea se acordó una escisión del Grupo, en la cual el capital social en su parte variable disminuyó en \$289,917.

La Compañía erogó gastos por \$362,168 relacionados con la colocación de acciones, los cuales reducen la prima en suscripción de acciones en ese importe, dichos gastos originaron un impuesto diferido por \$108,650.

### iii. Consideraciones generales sobre el Capital Contable.

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

**Nota 17 - Ingresos por arrendamiento:**

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

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

	<u>2016</u>
Menos de 1 año	\$2,079,548
Mayor de 1 año y menos de 3	1,446,144
Mayor de 3 y menos de 5 años	<u>2,045,114</u>

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 93.6 y 92% al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 96.5 y 97%, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2016 y 2015, cuenta con una ocupación promedio por año del 85.8 y 88%, respectivamente.

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

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo de venta de inmuebles	\$ 76,891	\$ 86,249
Costos de desarrollo inmobiliario	<u>179,119</u>	<u>815,555</u>
<b>Total Costos</b>	<b>256,010</b>	<b>901,804</b>
Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	383,038	395,442
Electricidad	125,908	126,249
Mantenimiento	136,477	105,068
Predial	79,314	86,452
Seguridad	75,178	62,215
Seguros	40,426	27,323
Limpieza	53,578	50,639
Agua	<u>58,335</u>	<u>49,980</u>
<b>Total gastos por operación de inmuebles propios y de terceros:</b>	<b>952,254</b>	<b>903,368</b>
Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	410,848	323,929
Electricidad	840	750
Mantenimiento	2,136	664
Seguridad	1,062	802
Limpieza	<u>1,223</u>	<u>876</u>
<b>Total gastos por servicios administrativos:</b>	<b>416,109</b>	<b>327,021</b>

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4 Año: 2016

Depreciaciones	22,003	24,153
Amortizaciones	<u>78,518</u>	<u>87,130</u>
Total depreciaciones y amortizaciones:	100,521	111,283
Tenencia	150	146
Tramites y licencias	9,811	2,534
Impuestos y derechos	277	705
Multas actualizaciones y recargos	<u>771</u>	<u>82,126</u>
Total gastos extraordinarios por derechos y contribuciones:	11,009	85,511
Total de gastos	1,479,894	1,427,183
Total de costos y gastos	<u>\$1,735,903</u>	<u>\$2,328,987</u>

**Nota 19 - Ingresos y costos financieros:**

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 878,332)	(\$ 537,301)
Efecto de valuación de CBFI's	-	(606,570)
Pérdida en cambios	<u>(2,895,730)</u>	<u>(4,566,106)</u>
	<u>(3,774,062)</u>	<u>(5,709,978)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	210,477	88,437
Utilidad en cambios	<u>1,797,700</u>	<u>3,655,935</u>
	<u>2,008,177</u>	<u>3,744,373</u>
Costos financieros netos	<u>(\$1,765,885)</u>	<u>(\$1,965,605)</u>

**Nota 20 - Impuesto a la utilidad:**Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (nueva LISR)

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recogió la esencia de la anterior LISR, sin embargo, realizó modificaciones importantes, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- Limita las deducciones en consumo en restaurantes y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de enajenación a plazo y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.

- i. Modifica el procedimiento para determinar la base gravable para la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU), establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la CUCA y de la CUFIN.
- ii. Establece una tasa del ISR aplicable para 2016 y 2015 de 30%.

La Compañía revisó y ajustó el saldo de impuesto diferido al 31 de diciembre de 2013, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyos impactos se detallan en la reconciliación de la tasa efectiva presentada a continuación. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplican a partir de 2014, y afectan principalmente al impuesto causado a partir de dicho ejercicio.

- iii. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.
- vi. La provisión para el impuesto a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

**Año que terminó el  
31 de diciembre de**

**2016                      2015**

ISR causado	\$ 84,862	\$ 71,285
ISR diferido	<u>702,004</u>	<u>830,171</u>

Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultado integral	<u>\$ 786,866</u>	<u>\$ 901,456</u>
--	-------------------	-------------------

- i. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

**31 de diciembre de**

**2016                      2015**

Propiedades de inversión	(\$22,932,732)	(\$ 21,373,937)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	59,600	65,429
Pagos anticipados	(72,871)	208,892
Inmuebles, mobiliario y equipo	(37,331)	6,563
Pérdidas fiscales	<u>2,910,211</u>	<u>3,359,944</u>
	(20,073,123)	(17,733,109)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Total de impuesto diferido pasivo, neto	<u>(\$ 6,021,937)</u>	<u>(\$ 5,319,933)</u>

- ix. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la conciliación entre la tasa causada y tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

Año que terminó el

31 de diciembre de

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,891,209	\$ 3,897,890
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	567,362	1,169,367

Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:

Gastos no deducibles	49,318	318,403
Ajuste anual por inflación	398,665	84,450
Incremento por actualización de propiedades	(133,713)	(371,794)
Incremento por actualización de pérdidas fiscales	(134,920)	(352,182)
Otros	<u>44,147</u>	<u>26,237</u>
ISR	<u>790,859</u>	<u>901,456</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>42%</u>	<u>23%</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto diferido activo:		
- Que se recuperará dentro de 12 meses	\$ 42,403	\$ 82,296
- Que se recuperará después de 12 meses	686,855	1,009,952
	<u>729,258</u>	<u>1,092,248</u>
Impuesto diferido pasivo:		
- Que se reversará dentro de 12 meses	(677,833)	(595,048)
- Que se reversará después de 12 meses	(6,073,362)	(5,817,133)
Impuesto diferido pasivo	<u>(6,751,195)</u>	<u>(6,412,181)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$6,021,937)</u>	<u>(\$ 5,319,933)</u>

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 4 Año: 2016

	Propiedades de inversión	Estimaciones y provisiones	Pagos anticipados	Inmuebles mobiliario y equipo	Pérdidas fiscales	Total
1 de enero de 2015	(\$ 5,631,093)	\$ 13,169	\$ 84,208	\$ 52,720	\$ 1,321,629	(\$ 4,159,367)
Cargado o abonado al estado de resultados (1)	<u>(781,088)</u>	<u>6,460</u>	<u>(21,541)</u>	<u>(50,751)</u>	<u>(313,646)</u>	<u>(1,160,566)</u>
31 de diciembre de 2015	(5,412,181)	19,629	62,667	1,969	1,007,983	(5,319,933)
Cargado o abonado al estado de resultados (1)	<u>(467,638)</u>	<u>(1,749)</u>	<u>(84,529)</u>	<u>(13,168)</u>	<u>(134,920)</u>	<u>(702,004)</u>
31 de diciembre de 2016	<u>\$(5,879,819)</u>	<u>\$ 17,880</u>	<u>\$(21,861)</u>	<u>\$(11,200)</u>	<u>\$ 873,063</u>	<u>\$(5,021,937)</u>

(1) Incluye efectos de escisión

xii. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$3,190,990 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

Importe		
<u>Año de la pérdida</u>	<u>actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2007	\$172,699	2017
2008	96,202	2018
2009	71,622	2019
2010	101,515	2020
2011	407,923	2021
2012	990,128	2022
2013	182,764	2023
2014	122,554	2024
2015	400,980	2025
2016	<u>642,602</u>	2026
Total	<u>\$ 3,190,990</u>	

### Nota 21 - Utilidad básica y diluida:

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

a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	Año que terminó el <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 596,401	\$ 1,641,001
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>1,533,193</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.3890</u>	<u>\$ 1.0703</u>

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:



Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas 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, D. F., 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 y a Desarrolladora 2020.

#### Eventos relevantes

1.1. 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, 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.
- ii. Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante el mes de diciembre se concretó la apertura de dos nuevos Centros Comerciales bajo la denominación de Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta. Así mismo la compañía se encuentra en proceso de desarrollo de diversos proyectos entre los que destacan, Explanada Puebla, Explanada Querétaro y Explanada Culiacán.
- iii. Con fecha 4 de agosto de 2016, la Compañía firmó un acuerdo para adquirir una participación adicional en el proyecto Paseo Coapa, con lo cual aumento su participación a 74.5% (anteriormente 57.5%).

Esta adquisición fue contabilizada como una transacción con los accionistas no controladores de acuerdo con la política contable descrita en Nota 2.2.2.

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

1.2. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. El 12 de enero de 2015 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V. (Retail - compañía subsidiaria), se acordó un aumento de su capital social fijo con lo cual quedó diluida la participación que mantenía el Grupo del 99.9% al 0.01%. Posteriormente el 13 de enero de 2015 se realizó la venta de la participación remanente en Retail a accionistas del Grupo con lo cual la Compañía no retiene ninguna participación en Retail. Dicha transacción se realizó al valor nominal de las acciones, debido a que la Compañía presentaba un déficit acumulado. Retail mantenía acciones de GICSA por un valor de \$221,347.

Esta operación originó la desconsolidación de Retail y la eliminación del efecto de recompra de acciones por \$221,347 contra un pasivo reconocido por el mismo importe.

- ii. Con fecha 12 de enero del 2015 los accionistas del Grupo que poseían 8.5% del capital social (accionistas anteriores) vendieron sus acciones a Retail (compañía controlada y poseída en su totalidad de manera directa por los accionistas del Grupo). Véase punto i. anterior.
- iii. Con fecha 3 de marzo de 2015, Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y Cabi Servicios, S. A. de C. V. adquirieron 12,500 acciones correspondientes al 100% de la tenencia accionaria de Desarrolladora 2020. El precio pagado por las acciones fue a valor nominal, debido a

que mantenía un déficit acumulado. La operación se llevó a cabo considerando que ambas compañías se encuentran bajo el mismo grupo de control de accionistas. Ver política 2.2.2.

iv. El 12 de marzo de 2015, la Compañía celebró un contrato de compra-venta con los accionistas para transferir la totalidad de las acciones de las subsidiarias Control Caza, S.A.P.I. de C.V. y Control Jali, S. A. P. I. de C. V. (Caza y Jali) por \$40,000 lo cual fue cubierto a través de la compensación de cuentas por pagar que dichos accionistas mantenían con el Grupo. De acuerdo con la sustancia económica de la transacción, la Administración consideró que la esencia de la misma fue una distribución en especie a todos los accionistas del Grupo existentes a esa fecha, quienes recibieron de manera indirecta dichas acciones, y a su vez utilizaron dichas acciones como pago a los accionistas anteriores que poseían anteriormente el 8.5% mencionado en el párrafo ii de las acciones en GICSA. Así mismo los accionistas decidieron que Retail (desincorporada según punto i.) tomará las acciones por cuenta de ellos.

Esta distribución fue reconocida como una "Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias" por un monto de \$774,480 (lo cual incluye los activos netos de Caza y Jali por \$814,271 y la compensación de una cuenta por cobrar por \$39,791 mantenida con los accionistas que salieron del Grupo). El valor contable de los activos netos distribuidos y su correspondiente valor razonable eran muy similares, por lo que no se reconoció efecto en resultados, de acuerdo a lo requerido por IFRIC 17 "Distribuciones a los Propietarios de Activos Distintos al Efectivo" y por lo tanto todo el efecto fue reconocido disminuyendo los resultados acumulados como una distribución en especie.

v. El 9 de abril de 2015 se llevó a cabo la desincorporación de empresas del Grupo mediante escisiones de compañías, con lo cual se separó el segmento residencial y naves industriales, así como empresas inactivas, a través de la escisión de ADA Controladora, S. A. P. I. de C. V.(ADA), Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V., Cabi Servicios, S. A. de C. V. y GICSA.

Derivado de esta escisión, surgieron dos nuevas subsidiarias del Grupo:

Bundeva Controladora, S.A.P.I. de C.V. (Bundeva) y Corpokig, S.A.P.I. de C.V. (Corpokig) las cuales a la fecha de escisión les fueron transferidas acciones de diversas compañías del Grupo. El tratamiento de estos efectos de escisión se realizó de acuerdo a la política 2.2.2. Véase balance de escisión en Nota 2.2.6.

Activos Separados durante el 2015 - Esta escisión incluía, entre otros, todos los CBFIs emitidos por FUNO reflejados como activo no circulante en el estado de posición financiera por un monto total de \$4,735,600; y diversas cuentas por cobrar. Parte de estos activos y pasivos a ser transmitidos también incluían parte del patrimonio de ADA, una subsidiaria indirecta de GICSA.

Participación Minoritaria Pendiente - Dentro del proceso de reestructuración corporativa que se menciona en los párrafos anteriores, no se separó de manera adecuada y oportuna una participación minoritaria del 23.03% en ADA, cuyo monto ascendía a \$1,056,409 al 31 de diciembre de 2015.

Tratamiento contable. La participación minoritaria en ADA antes mencionada, estuvo incluida en los estados financieros de GICSA internos no auditados, como inversión en acciones por el método de participación, ya que quedó pendiente de ejecutar la transmisión de la totalidad de las acciones de ADA a Azkig Macrocontroladora S. A. P. I. de C. V. (AZKIG), la sociedad escindida de nueva creación derivada de la reestructuración.

Convenio de Segregación - Sin embargo, la Compañía al identificar que la inversión en ADA que era parte del paquete de escisión no se había transferido con oportunidad de acuerdo a los convenios previamente firmados y autorizados, la Compañía celebró un convenio para transferir el interés minoritario del Grupo en ADA a favor de AZKIG, con el fin de asegurar que los objetivos, propósitos y acuerdos derivados de la escisión de la Compañía y su reestructuración corporativa acordada en enero de 2015 se cumplan y perfeccionen. De acuerdo con las reglas del mercado de valores en México, este convenio y la transferencia derivada del mismo, están sujetos a la ratificación de las Asambleas de Accionistas de GICSA y AZKIG, así como de otras ratificaciones aplicables. Derivado de todo lo anterior, ya que se considera que la transacción surtió efectos legales desde abril de 2015 en su totalidad, la transferencia del 23.03% se registró en estos estados financieros que se acompañan de manera adecuada en abril de 2015. Véase Nota 4.5

vi. El 5 de mayo del 2015 GICSA celebró un contrato privado de compra-venta de acciones con Xtra Proyectos, S. A. de C. V. (Xtra) para la adquisición de su participación accionaria en las subsidiarias controladas por el Grupo denominadas Fórum Buenavista, S.A.P.I. de C. V. (50% de participación), Inmobiliaria Lomchap, S. A. P. I. de C. V. (50% de participación) y Operadora Perinorte, S. A. P. I. de C. V. (50% de participación).

El valor en libros del capital contable de Lomchap a la fecha de adquisición era de \$79,223 por el cual se dio una contraprestación de \$111,764 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$32,541. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

Para el caso de Perinorte el valor en libros del capital contable a la fecha de adquisición era de \$175,547 por el cual se dio una contraprestación de \$329,920 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$154,373. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

Con fecha posterior GICSA y Xtra celebraron un convenio modificatorio excluyendo de la transacción anterior a Forum Buenavista, dichas modificaciones establecieron principalmente el reembolso de capital a Xtra y la liquidación de los préstamos que la sociedad mantenía a su favor; todo esto sujeto a la autorización de los acreedores financieros de Forum Buenavista. Una vez cumplidas las condiciones anteriores la adquisición Forum Buenavista se concretó en julio de 2015.

El valor en libros del capital contable a la fecha de adquisición era de \$882,599 por el cual se dio una contraprestación de \$1,013,616 generando un efecto en capital por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$131,017. Dicha contraprestación fue liquidada mediante compensaciones de saldos con partes relacionadas.

Las adquisiciones descritas anteriormente fueron tratadas como transacciones con los accionistas no controladores. El impacto total de estas operaciones, considerando la operación mencionada en el inciso x. siguiente, generaron un incremento en el capital contable de la participación controladora por \$1,269,200 y una disminución en la participación no controladora por \$1,664,900. Véase política 2.2.2.

vii. Con fecha 19 de mayo de 2015, la Compañía transfirió a los accionistas del Grupo todas las acciones de las subsidiarias ACAD, S. A. P. I. de C. V., ECAD, S. A. P. I. de C. V., Triple Cabada S. A. P. I. de C. V., JacJai, S. A. P. I. de C. V., Algol, S. A. P. I. de C. V. y Bamiz, S.A.P.I. de C. V., de acuerdo con la sustancia económica de la transacción, la Administración consideró que en esencia esta operación fue una distribución en especie a todos los accionistas existentes en dicha fecha.

Esta distribución fue reconocida dentro de "Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias" por un monto de \$857,586 (lo cual incluye los activos netos de dichas compañías). El valor contable de los activos netos distribuidos y su correspondiente valor razonable eran muy similares, por lo que no se reconoció efecto en resultados, de acuerdo a lo requerido por IFRIC 17 "Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo".

viii. El 4 de junio de 2015 el Grupo concretó el proceso de colocación de la Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés) en la Bolsa Mexicana de Valores por un monto de \$6,263,158 (equivalente a 368,421,053 acciones), sin considerar la opción de sobreasignación contenida como parte de la colocación.

El ejercicio de la opción de sobreasignación se realizó por un monto de \$344,445 concluyéndose el 3 de julio de 2015, con lo cual se logró colocar en el mercado un monto adicional de 20,261,453 acciones.

Estas operaciones generaron una prima en suscripción de acciones de \$6,084,049 neto de gastos de colocación que ascendieron \$362,168.

ix. En la misma fecha de colocación y como parte de este proceso se capitalizaron pasivos que GICSA mantenía con Xtra Proyectos por un monto de \$1,455,299 equivalente a 85,605,838 acciones a un valor de \$17.00 pesos por acción, generando con esto una prima en suscripción de acciones de \$1,419,754.

Adicionalmente se capitalizaron ciertas cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas generadas como resultado de la reestructuración corporativa descrita en el IPO por un monto de \$2,144,235 equivalente a 126,131,529 acciones a un valor por acción de \$17.00 pesos, lo cual generó una prima en suscripción de acciones de \$2,091,864.

x. El 18 de junio de 2015, Bundevea celebró un contrato privado de compra-venta de acciones con Grupo Diarq, S. A. de C. V. para la adquisición del 25% de su participación accionaria en la subsidiaria controlada por el Grupo denominada Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Plazas Outlet Lerma) con este acuerdo GICSA incrementa su participación del 37.5% al 62.5%. Esta adquisición fue tratada como una transacción con los accionistas no controladores de acuerdo con la política contable descrita en Nota 2.2.2.

El valor en libros del capital contable a la fecha de adquisición era de \$469,881 por el cual y la contraprestación pagada fue de \$490,000 generando un efecto en capital contable de GICSA por la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada de \$20,119.

xi. En agosto de 2015, GICSA concreta su participación en 3 nuevos proyectos: Centro Comercial Paseo Coapa con un 57.5% de participación, ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México, Outlet Plaza Norte con un 65% de participación, ubicado en Lomas Verdes

(al norte de la Ciudad de México) y Outlet Plaza Sur con un 65% de participación, ubicado en el sur de la Ciudad de México. Derivado de la participación que mantienen terceros en estos proyectos, se generó un aumento en la participación no controladora de \$1,460,653.

xii. El 10 de diciembre de 2015, GICSA colocó entre el público inversionista Certificados Bursátiles mediante dos emisiones por un valor conjunto de \$3,000,000 de los cuales, \$500,000 fueron colocados a un plazo de 7 años devengando una tasa cupón fija de 9.08%, y \$2,500,000 a 3.3 años a una tasa cupón de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) 29 + 2.75 puntos.

## 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 contables más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario:

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

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 (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, y
- Iniciativa de revelaciones - Modificaciones a la NIC 1 “Presentación de los estados financieros”.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIF 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.

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”. Trata la clasificación, medición 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 la información útil para los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos de clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control sobre un bien o un servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre un bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas.

La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su adopción anticipada. El Grupo se encuentra evaluando el impacto de la NIIF 15.

La NIIF 16 “Arrendamientos”. El 13 de enero de 2016 el IASB publicó la nueva norma de arrendamientos que reemplazará a la actual NIC 17. Algunos cambios fundamentales son que elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual. En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

La nueva norma entra en vigor en enero de 2019. El Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 16.

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:

Subsidiaria	Tenencia accionaria directa e indirecta		Actividad
	31 de diciembre de		
	2016 (%)	2015 (%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S.A.P.I. de C. V.	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 Tlaquepaque, 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.

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

De acuerdo a los cambios mencionados en la Nota 1, se realizaron los siguientes movimientos en la consolidación GICSA, los cuales se encuentran reflejados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

Fecha de la operación	Efectos	Compañía
3 de marzo de 2015	Consolidación	Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Caza, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Jali, S. A. P. I. de C. V.
12 de enero de 2015	Desconsolidación	Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Acad, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Ecad, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Triple Cabada, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Bashary, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Jacjai, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Algoi, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Bamiz, S. A. P. I. de C. V.

Los resultados, variaciones en capital contable y flujos de efectivo del 1 de enero de 2015 al 3 de marzo de 2015 de Desarrolladora 2020 (fecha de adquisición por parte de GICSA) fueron combinados con los resultados, variaciones en capital contable y flujos de efectivo de GICSA para propósitos de consistencia y presentación de los segmentos y resultados de GICSA.

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

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

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

#### 2.2.3. Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre 20 y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se registran a través del método de participación y se reconocen inicialmente al costo. La inversión del Grupo en las asociadas incluye el crédito mercantil (neto de cualquier pérdida acumulada por deterioro, si lo hubiera) identificado al momento de la adquisición. La participación del Grupo en las utilidades o pérdidas posteriores a la adquisición de las asociadas se reconoce en el estado de resultados y su participación en los ORI de la asociada, posteriores a la adquisición, se reconocen en las otras partidas de la utilidad integral del Grupo. Los movimientos acumulados posteriores a la adquisición se ajustan contra el valor en libros de la inversión.



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

#### 2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

2.2.6. La siguiente información muestra la información consolidada de las compañías subsidiarias que fueron desincorporadas del Grupo mediante la escisión que se describe en la Nota 1.2.v.

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u> (No auditado)
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 1,005,740
Efectivo restringido		20,944
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	2.2.6.a	672,355
Impuestos acreditables		421,092
Anticipo para desarrollo de proyectos		13,174
Inventarios inmobiliarios	2.2.6.b	942,616
Partes relacionadas	2.2.6.f	<u>3,685,839</u>
Suma el activo circulante		6,761,760
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>		
Propiedades de inversión		486,259
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto		336,133
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		465,102
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	2.2.6.c	3,647,464
Impuestos a la utilidad diferidos		281,140
Otros activos		<u>17,180</u>
Suma el activo no circulante		<u>5,233,278</u>
Total del activo		<u>\$ 11,995,038</u>
<u>Pasivo y capital contable</u>		
<u>Pasivo</u>		

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 4 Año: 2016

PASIVO CIRCULANTE:		
Proveedores	2.2.6.d	\$ 595,861
Partes relacionadas	2.2.6.f	807,974
Impuestos a la utilidad por pagar		514,425
Contrato de asociación	2.2.6.g	1,322,872
Suma el pasivo circulante		<u>3,241,132</u>
PASIVO NO CIRCULANTE:		
Préstamos bancarios a largo plazo	2.2.6.e	962,774
Provisiones	2.2.6.h	532,983
Anticipos de clientes		442,769
Rentas recibidas en garantía y premios		178,434
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	2.2.6.i	<u>1,764,180</u>
Suma el pasivo no circulante		<u>3,881,140</u>
Total del pasivo		<u>7,122,272</u>
<u>Capital contable</u>		
Capital social		289,917
Resultados acumulados		<u>4,582,849</u>
Suma del capital contable		<u>4,872,766</u>
Total pasivo y capital contable		\$ 11,995,038

Las explicaciones de los principales movimientos relativos a la escisión se muestran a continuación. La Compañía ha considerado los efectos de la escisión directamente en el capital.

#### 2.2.6.a. Cuentas y documentos por cobrar - Neto

Cuentas por cobrar de \$672,355, derivado de la desconsolidación del complejo Residencial y los segmentos de Naves Industriales.

#### 2.2.6.b. Inventarios inmobiliarios

Como resultado de la reestructuración financiera y corporativa del Grupo, el segmento de complejo residencial ha sido desconsolidado, por lo que hubo una disminución de 138 unidades residenciales equivalente a 31,127m<sup>2</sup> y valuados en \$942,616 al 30 de junio de 2015.

#### 2.2.6.c. Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFTs)

Desconsolidación de 135,366,477 CBFTs al 30 de junio de 2015 por un monto de \$3,647,464, mediante la escisión y \$1,634,406 por medio del pago de dividendos en especie, mostrados en la Nota 9, incluyendo los efectos correspondientes en el estado del resultado integral que consiste en los efectos de la valuación de los CBFI's por \$605,570.

#### 2.2.6.d. Proveedores

Cuentas por pagar por \$595,861, derivadas de la desconsolidación de los complejos residenciales y los segmentos de naves industriales.

#### 2.2.6.e. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por \$962,774, principalmente comprenden préstamos con Santander México, S.A., Banamex S. A. y Bansi, Institución de Banca Múltiple, así como los efectos correspondientes a la utilidad integral que consiste en la fluctuación del tipo de cambio de \$15.477 Dicha consolidación de préstamos afectó principalmente al segmento de Servicios.

#### 2.2.6.f Partes relacionadas

Monto neto por cobrar de \$2,877,865, corresponde a la desconsolidación del complejo residencial y los segmentos de las naves industriales.

#### 2.2.6.g. Contrato de asociación

La obligación relacionada por el contrato de asociación por \$1,322,872 se reflejaba en los segmentos de servicios reportados al 31 de diciembre de 2014, este monto correspondía al 100% de esta obligación al 31 de diciembre del 2014.

#### 2.2.6.h. Provisiones

Provisiones relacionadas a una disputa de un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, mostradas como pasivo en el estado de situación financiera, cuyo monto ascendió a \$532,983 al 30 de junio de 2015, como resultado de la separación de segmento de unidades residenciales.

#### 2.2.6.i. Impuestos a la utilidad causados a largo plazo

Impuestos por pagar a largo plazo a las autoridades mexicanas relacionados con las propiedades de inversión Fibra Uno (FUNO). Estos ajustes impactan a los segmentos de oficinas corporativas asignadas a las naves industriales del reporte de segmentos.

### 2.3. Conversión de moneda extranjera

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

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y combinados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados y combinados 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 31 de diciembre de 2015 los inventarios inmobiliarios fueron desincorporados como parte de la escisión realizada por el Grupo (Véase Nota 1.2.v).

#### 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.

#### 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 por cobrar a clientes 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 período 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 estacionalidad del negocio. La Administración considera los diferentes tipos de garantías asociados a las cuentas por cobrar, tales como rentas recibidas por anticipado y depósitos en garantía. Los incrementos a esta provisión se registran dentro de los gastos de administración en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Grupo para determinar el saldo de esta provisión se ha aplicado consistentemente durante al menos los últimos diez años e históricamente ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos irrecuperables.

## 2.10 Compensación de instrumentos financieros

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

## 2.11 Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

	<u>Años promedio de vida útil</u>
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento centros comerciales	5

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

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

La utilidad o pérdida generada por la venta o retiro de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre el ingreso neto de la venta y el valor en libros del activo, y se registra en resultados cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad del activo se transfieren al comprador, lo cual normalmente ocurre cuando se ha transferido la titularidad del bien y estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros gastos.

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

## 2.12 Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial 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. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

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

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

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

### 2.14 Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo no requirió reconocer 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. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo 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 de departamentos residenciales. 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 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.

a. Mantenimiento y publicidad

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

b. Ingresos por 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.

c. 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 por servicios de administración de obra y desarrollo inmobiliario

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 inventarios inmobiliarios

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 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, seguros y fianzas, 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 investigaciones sobre el libre gravamen de los terrenos, una vez que es aprobado este proceso dichos anticipos son clasificados formando parte del rubro de “Propiedades de inversión”. Estos anticipos son medidos a su costo, 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 al efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo; a continuación se presenta un resumen de las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo:

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2015</u>
Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias	1.2.iv y 1.2.vii	\$ 1,632,065
Efectos de escisión	1.2.v	4,923,435
Recompra de acciones	1.2.i	221,347
Capitalización de pasivos	1.2.ix	3,599,534
Incremento en propiedades de inversión	1.2.xi	1,919,782

## 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 31 de Diciembre de 2016 la compañía no tiene importes de partidas no usuales que afecten a los activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

## 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 preparados 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 31 de Diciembre de 2016 y 2015, preparados de acuerdo con las IFRS.

---