

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	101
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	102
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	104
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	105
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	107
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	109
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	112
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	115
[700002] Datos informativos del estado de resultados	116
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	117
[800001] Anexo - Desglose de créditos	118
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	120
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	121
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	122
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	128
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	132
[800500] Notas - Lista de notas.....	133
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	155
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	156

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



RESULTADOS DEL TRIMESTRE 2016

Para mayor información

en México: GICSA

Diódoro Batalla Palacios

Director de Administración y Finanzas

Rodrigo Assam Bejos

Director de Relación con Inversionistas

Tel: 5255- 5148-0400 Ext. 4444 / Ext. 4447

dbatalla@gicsa.com.mx

rassam@gicsa.com.mx

en Nueva York

i-advize Corporate Communications Inc



GICSA Anuncia Resultados Consolidados del Primer Trimestre 2016

México, Distrito Federal, a 28 de abril de 2016 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del primer trimestre ("1T16") periodo terminado al 31 de marzo de 2016. Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", o en inglés "International Financial Reporting Standards", "IFRS", 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 total de 619,566 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al 31 de marzo de 2016. El ABR proporcional de GICSA en 2016 es de 391,134 m².
- Al 31 de marzo de 2016, la tasa de ocupación fue del 90.93%, un incremento de 103 puntos base en comparación con el 31 de marzo de 2015. Sin considerar el inmueble de Capital Reforma, que se encuentra en etapa de estabilización, la tasa de ocupación sería de 94.43%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 1T16 fue de Ps. 315, un aumento de 8.41% en comparación con 1T15 que fue de Ps. 290.
- Ventas de mismas tiendas aumentó 12.80% en 1T16 comparado con lo registrado en el 1T15.
- GICSA registró un total de 16.38 millones de visitantes en nuestros centros comerciales del portafolio estabilizado en 1T16, lo que representa un crecimiento de 4.22% con respecto al 1T15

Financieros:

- En el 1T16, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 920 millones, un incremento del 19.34% respecto a los Ps.771 millones del 1T15.

- El EBITDA consolidado acumulado para el 1T16 alcanzó Ps. 672 millones; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de Ps. 414 millones. Al cierre del 1T16 el margen EBITDA fue 73%.
- La deuda financiera consolidada al 1T16 fue de Ps. 14,245 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 9,806 millones, dando una relación préstamo valor de 28%.

Comentarios del Director General

Durante el primer trimestre de 2016, los resultados financieros de GICSA fueron sobresalientes, apoyados por un sólido desempeño operativo. Durante este periodo, nuestro portafolio estabilizado continúa reportando resultados muy positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave como son ventas mismas tiendas y rentas promedio, los cuales crecieron 12.80% y 8.40% respectivamente en comparación al 1T15. Asimismo, nuestra tasa de ocupación se mantiene estable en 91%, lo cual demuestra la preferencia de nuestros clientes posicionando a GICSA como una alternativa altamente competitiva en el mercado. Cabe destacar que el número de visitantes a nuestras propiedades comerciales alcanzó los 16.38 millones de visitantes, un incremento de 4.22% comparado con el 1T15, lo cual es una señal del dinamismo del sector.

En cuanto a los principales indicadores financieros del primer trimestre, los ingresos operativos alcanzaron los Ps. 920 millones, mientras que el ingreso operativo neto alcanzo los Ps. 696 millones, un incremento significativo de 19.34% y 27.18% respectivamente con respecto al mismo periodo del año anterior. Del mismo modo, GICSA reportó un EBITDA consolidado de Ps. 672 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 414 millones, un incremento del 21.68% y 37.98% respectivamente con relación al 1T15. Como resultado, alcanzamos un margen EBITDA del 73%, en línea con nuestros estimados para el año 2016. Estos indicadores son una muestra clara de la estricta disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos.

Con respecto a nuestros proyectos en desarrollo, continuamos con sólidos avances en La Isla Vallarta y Forum Cuernavaca, mismos que esperamos abrir antes de finalizar este año.

En resumen, nuestros resultados para el primer trimestre 2016, muestran nuestra amplia experiencia para incrementar el valor de manera continua en nuestras propiedades estabilizadas, lo cual refuerza la confianza del mercado en nuestra capacidad para ejecutar nuestro pipeline de desarrollo.

Gracias por su confianza y apoyo continuo,

Abraham Cababie Daniel

Director General de Grupo GICSA

Negocio de GICSA

GICSA es una compañía con un modelo de negocio totalmente integrado que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de los proyectos y que 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 maximizan los retornos de los accionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio estabilizado de 13 propiedades generan flujo de efectivo sólido y continuo con 619,566 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 63.13%.
- Segundo, nuestros 15 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento, ya que esperamos sumarán 903,013 m² de ABR a nuestro portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 76%.
- Tercero, nuestras 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	1T16	1T15	Var. %
Número de Propiedades	13	13	0.00%
Área Bruta Rentable (ARB) m ²	619,566	617,844	0.28%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ARB) m ²	391,134	317,970	23.01%
Tasa de Ocupación	90.93%	89.90%	1.15%
Renta Promedio / m ²	Ps. 315	Ps. 290	8.41%
Tasa de Renovación	95.70%	98.72%	-

Indicadores Financieros (millones de pesos)	1T16	1T15	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps 920	Ps 771	19.34%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 696	Ps 547	27.18%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 438	Ps 296	48.08%
EBITDA	Ps. 672	Ps 552	21.68%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 414	Ps 300	37.98%
Utilidad neta	Ps. 821	Ps 1,366	-39.87%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps. 478	Ps 704	-32.05%
Deuda Financiera ¹	Ps. 14,245	Ps 10,743	32.60%
Deuda Financiera proporcional GICSA ¹	Ps. 9,806	Ps 5,973	64.17%

1) Incluye la deuda de Coatzacoalcos.

I. Portafolio Estabilizado

Al 1T16, GICSA cuenta con un portafolio de 13 Propiedades Estabilizadas, a través de sus subsidiarias. De estos proyectos, siete son centros comerciales, cuatro son desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos son proyectos de oficinas corporativas.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestras Propiedades Estabilizadas al 31 de marzo de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Municipio delegación u estado	Año de inicio de Operaciones	GLA (m2) marzo 2016	% de GLA Propiedades Estabilizadas	% de Participación de GICSA	GLA proporcional marzo 2016(m2)	Lugares de Estacionamiento
<i>Portafolio Estabilizado</i>							
<i>Uso Comercial</i>							
City Walk	México .DF	2010	3,503	1%	100.0%	3503	147
Forum Buenavista	México .DF	2008	90,464	15%	100.0%	90464	2,372
Forum Tlaquepaque	Gdl. Jalisco.	2011	50,319	8%	50.0%	25160	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Guerrero.	2008	33,650	6%	84.0%	28266	1,929
Forum Coatzacoalcos	Veracruz	2006	31,891	5%	25.0%	7973	1,638
Plazas Outlet Lerma	Edo. Méx.	2001	61,806	10%	62.5%	38629	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2008	39,708	7%	50.0%	19854	2,553
<i>Sub total Comercial</i>			311,341	52%	69%	213,848	15,107
<i>Uso Oficinas</i>							
Reforma 156	México .DF	2011	19,315	3%	75.0%	14486	637
Torre E 3	México .DF	2005	23,241	4%	75.0%	17431	1,617
<i>Sub total Uso Oficinas</i>			42,556	7%	75%	31,917	2,254
<i>Uso mixto</i>							
Paseo Interiores	Edo. Méx.	2011	88,371	15%	50.0%	44186	3,982
Capital Reforma	México .DF	2012	59,814	10%	60.0%	35888	2,065
Paseo Arcos Bosques	México .DF	2008	91,271	15%	50.0%	45636	3,466
Mazaryk 111	México .DF	2008	0	0%	0.0%	0	0
<i>Sub total Uso Mixto</i>			239,456	40.36%	52%	125,709	9,513
<i>Total Portafolio Estabilizado</i>			593,353	100%	62.61%	371,474	26,874

"NOI Proporcional" significa el NOI proporcional a nuestra participación directa e indirecta en nuestras Propiedades.

La siguiente tabla muestra los resultados operativos de nuestras propiedades al 31 de marzo de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados (Ps, Millones)			Tasa de Ocupación			NOI (Ps, Millones)			NOI Proporcional (Ps, Millones)			Renta Mensual por m2		
	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
Portafolio Estabilizado															
Uso Comercial															
City Walk	5	4	26%	100%	96%	4%	4	3	19%	4	3	41%	339	320	6%
Forum Buenavista	120	97	23%	94%	92%	2%	93	67	39%	93	35	163%	240	221	9%
Forum Tlaquepaque	57	54	6%	88%	85%	5%	49	47	3%	24	25	-1%	245	237	3%
La Isla Acapulco	32	28	15%	86%	84%	2%	23	20	12%	19	17	11%	195	190	3%
Forum Coatzacoacoas	36	36	0%	95%	94%	0%	28	28	0%	7	7	0%	241	236	2%
Plazas Outlet Lerma	55	54	3%	93%	92%	2%	48	42	15%	30	17	74%	207	198	4%
Forum Culiacán	59	55	8%	93%	96%	-3%	42	46	-8%	21	25	-14%	302	296	2%
<i>Sub total Comercial</i>	364	327	11.3%	92.0%	90.7%	1.5%	287	254	13.0%	199	129	54.2%	239	228	4.6%
Uso Oficinas															
Reforma 156	14	14	-3%	100%	100%	0%	11	12	-5%	8	9	-5%	209	209	0%
Torre E3	44	31	41%	95%	94%	1%	38	23	63%	28	9	205%	517	447	16%
<i>Sub total Uso Oficinas</i>	58	46	27.2%	97.2%	96.8%	0.4%	49	35	40.4%	37	18	103.2%	373	335	11.3%
Uso mixto															
Paseo Interlomas	132	120	10%	98%	96%	2%	111	96	15%	55	50	11%	283	270	4%
Capital Reforma	65	46	40%	58%	56%	4%	56	25	123%	34	19	76%	469	405	16%
Paseo Arcos Bosques	166	128	30%	97%	97%	0%	146	108	35%	73	58	27%	476	422	13%
Mazaryk 111	39	35	12%	98%	100%	-1%	26	29	-11%	19	22	-12%	413	363	14%
<i>Sub total Uso Mixto</i>	401	338	22%	89%	88%	1%	339	259	31%	181	149	22%	397	357	11%
Total Portafolio Estabilizado	823	701	17%	91%	90%	1%	674	547	23%	417	296	41%	315	290	8%
<i>Ingresos proyectos en Desarrollo</i>	22						22			22					
<i>Ingresos Proyectos Estabilizados y en desarrollo</i>	845	701	21%	91%	90%	1%	696	547	27%	438	296	48%	315	290	8%

Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 31 de marzo de 2016, las 13 Propiedades Estabilizadas totalizaban 619,566m² de ABR. De este total, 52.47% corresponde a propiedades de uso comercial, 7.17% a propiedades para uso de oficinas y 40.36% para uso mixto. Nuestras Propiedades Estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos.

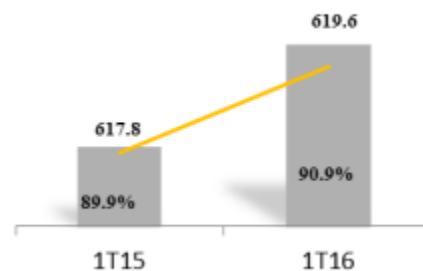


Ocupación

Al 1T16, las Propiedades Estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 90.93%. Excluyendo el proyecto de Capital Reforma que se encuentra en proceso de estabilización, el porcentaje de ocupación sería de 94.43%. En particular el porcentaje de ocupación de Capital Reforma al 1T16 es de 58.13%, debido a que la Compañía ha sido muy cuidadosa en buscar a los inquilinos adecuados para el éxito a largo plazo de este proyecto, en cuanto a calidad del inquilino y los términos económicos para el arrendamiento.

Se puede observar en el siguiente gráfico la evolución del ABR y porcentaje de ocupación considerando Capital Reforma.

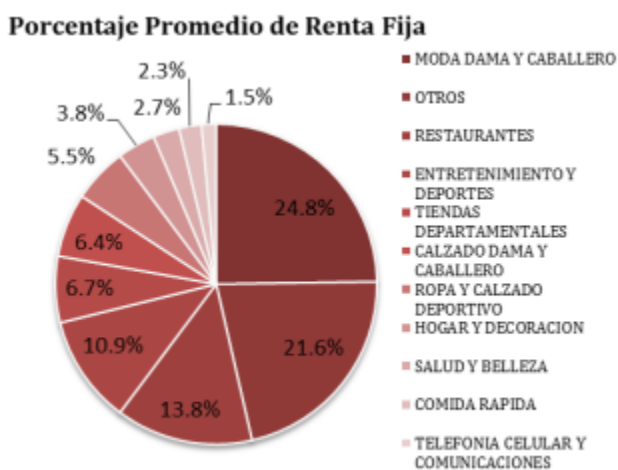
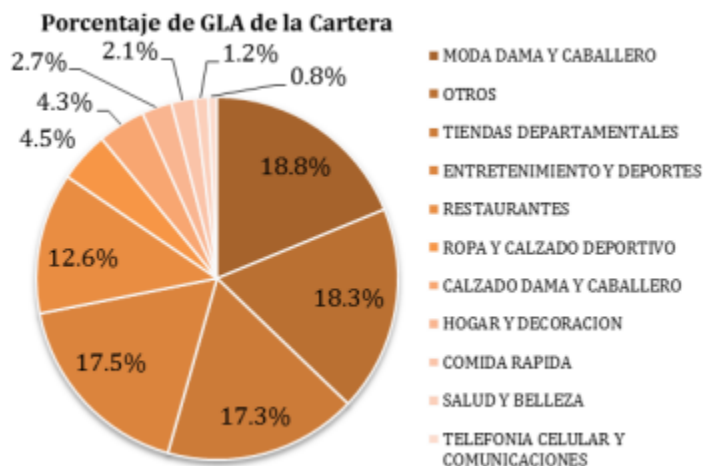
Tendencia de ABR y porcentaje de ocupación



Características Contratos de Arrendamiento

Las Propiedades Estabilizadas cuentan con arrendatarios con altas calificaciones crediticias y están diversificadas por industria y ubicación geográfica. Consideramos que la diversificación por industria de los arrendatarios protege a la Compañía de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de los clientes permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Las siguientes gráficas muestran la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino, tanto como porcentaje de los ingresos totales, como proporción de la superficie rentable total del portafolio:



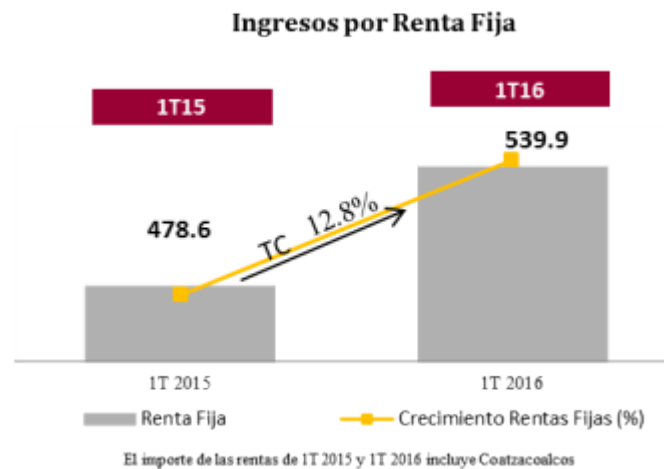
La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de nuestras Propiedades Estabilizadas al 1T16:

Año de expiración de Contratos	Número de Contratos que expiran	ARB de Contratos que expiran	%de Superficie que expira	Renta Anualizada que expira (Ps. en miles)	% Renta Fija de contratos que expiran
Vencidos en Litigio	11 *	3,721	0.66%	10,406	0.49%
2016	384	97,719	17.35%	374,894	17.62%
2017	439	102,612	18.21%	423,242	19.89%
2018	260	85,209	15.13%	376,255	17.68%
2019	102	41,769	7.41%	181,154	8.51%
2020	56	30,436	5.40%	137,679	6.47%
Posterior	129	201,894	35.84%	624,169	29.33%
Total	1,381	563,360	100.00%	2,127,799	100.00%

* 11 Contratos en litigio con un ABR de 3,720.91 m²

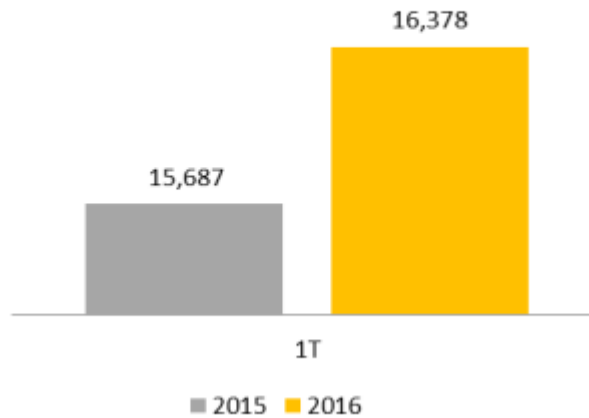
Ingreso por Rentas Fijas, número de visitantes e incremento de ventas en tiendas similares ("same store sales")

A) Durante el 1T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 540 millones, mismos que fueron superiores en un 12.80% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2015.



B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante el 1T16 alcanzaron aproximadamente los 16.38 millones de visitantes, un incremento de 4.22% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2015.

Afluencias Visitantes Propiedades Comerciales



C) Ventas de mismas tiendas aumentó 12.80% en el 1T16 comparado con lo registrado en el 1T15.

II. Proyectos en construcción y en desarrollo

A continuación se presenta cierta información seleccionada para cada uno de los proyectos en construcción basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a nuestros desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro, derivado de diversos factores tales como: retroalimentación de nuestros clientes, condiciones de mercado, debida obtención de autorizaciones, aprobaciones, permisos y/o licencias de diversas autoridades; 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 49,000 m² y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, de hotel y oficinas con una distribución aproximada de 29,000 m² comerciales y 20,000 m² de oficinas. Contemplamos que esta ampliación inicie operaciones durante el primer semestre de 2017.



La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	16%	21%
Excavacion y Cimentacion	17%	88%	88%
Obra Civil	57%	2%	10%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%
Acabados y Fachadas	12%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	AMPLIACIÓN INTERLOMAS
Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	49,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 311.3
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,306.7

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Paseo Cuernavaca:

Es una de las propiedades destinadas a proyecto de uso comercial y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El proyecto cuenta con una ABR total de aproximadamente 58,000m² ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas. Se estima que Paseo Cuernavaca inicie operaciones en el primer semestre de 2017 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, y mueblerías. También contará con cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	16%	31%
Excavacion y Cimentacion	8%	50%	95%
Obra Civil	63%	17%	33%
Instalaciones y Equipos	22%	5%	10%
Acabados y Fachadas	7%	3%	9%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	PASEO CUERNAVACA
Ubicación	Ciudad de Cuernavaca, Morelos
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	58,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 233.0
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,028.0

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Paseo Metepec:

Es una de las propiedades destinadas a un complejo de proyecto de uso mixto y cuya obra se ha iniciado en el primer semestre de 2015 y se estima finalizar la primera etapa "Power Center" en el primer semestre de 2017. Este proyecto estará ubicado en la desarrollada zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México. El complejo contará con áreas comerciales, de oficinas, con una ABR total de aproximadamente 80,000 m² distribuidas entre el "Power Center" y el "Fashion Mall".

Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal, con una distribución aproximada de 70,000 m² comerciales y 10,000 m² de oficinas.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	24%	24%
Excavacion y Cimentacion	34%	70%	70%
Obra Civil	41%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	9%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	PASEO METEPEC POWER CENTER ³
Ubicación	Zona comercial del municipio de Metepec,
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	12,684 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 86.3
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 508.2

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en millones de Pesos

³ Se refiere a Power Center

La Isla Vallarta:

Este proyecto consiste en un centro comercial, localizado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Se estima que el complejo cuente con una ABR total de aproximadamente 32,000 m². Sus principales inquilinos serán boutiques de marcas de lujo, cines, tiendas de moda, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. La

construcción comenzó durante el primer semestre de 2015 y se estima que comience a operar durante el segundo semestre de 2016.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	47%	64%
Excavación y Cimentación	7%	97%	99%
Obra Civil	65%	57%	80%
Instalaciones y Equipos	15%	18%	25%
Acabados y Fachadas	13%	2%	13%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	LA ISLA VALLARTA
Ubicación	Puerto Vallarta, Jalisco
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Segundo Semestre 2016
Área rentable estimada	32,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 332.1
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,145.2

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

El proyecto está localizado en la ciudad de Mérida Yucatán y 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 total aproximado de 65,000 m²; adicionalmente, es importante destacar que la marca "La Isla" es ampliamente conocida por habitantes de la zona, situación que nos permite tener una amplia popularidad dentro de la comunidad.

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2017.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	5%	10%
Excavacion y Cimentacion	8%	67%	75%
Obra Civil	63%	0%	6%
Instalaciones y Equipos	14%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	LA ISLA MERIDA
Ubicación	Mérida ,Yucatán
Fecha de inicio de obra	Segundo Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	65,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 81.9
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,761.5

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de pesos

Paseo Querétaro:

Paseo Querétaro es uno de nuestros Proyectos en Desarrollo que va a combinar un centro comercial, área residencial hotel y zona corporativa.. El proyecto está localizado en la zona colindante al antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro, sobre el Vial Junipero Serra, la cual es la zona de 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 73,505 m², con una distribución aproximada de 15,000 m² de oficinas y 58,505 m² comerciales.

La construcción de este proyecto comenzó al final del segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	4%	7%
Excavacion y Cimentacion	17%	22%	40%
Obra Civil	53%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	QUERÉTARO
Ubicación	Zona Centro Sur, Querétaro
Fecha de inicio de obra	Segundo Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2018
Área rentable estimada	73,505 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 69.3
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,774.2

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de pesos

Paseo Xochimilco:

El proyecto está localizado en la delegación Xochimilco, Distrito Federal. Está ubicado en la avenida División del norte con acceso del periférico, la zona sur de la ciudad y dentro de la gran población de Xochimilco. Cuenta con un gran estacionamiento cubierto en sótanos brindando seguridad para sus visitantes. La excelente ubicación del complejo se ve aún más beneficiada debido a que en la actualidad hay una 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. Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, cines, tiendas de ropa, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 55,943 m².

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	1%	1%
Demolición	2%	50%	50%
Excavación y Cimentación	20%	0%	0%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	PASEO XOCHIMILCO
Ubicación	Xochimilco, DF
Fecha de inicio de obra	Segundo Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2018
Área rentable estimada	55,943 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 46.4
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,966.6

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de pesos

Estatus de Comercialización de los proyectos a desarrollar:

A continuación mostramos los avances en comercialización de los proyectos a desarrollar:

No.	Proyecto	Superficie Total Rentable (m ²)	Total Superficie Firmada y en Proceso de Firma	
			(m ²)	%
Superficie Rentable Centros Comerciales				
1	Ampliación Paseo Interlomas	29,000	12,989	44.79%
2	Fórum Cuernavaca	58,000	20,067	34.60%
3	La Isla Vallarta	32,000	21,895	68.42%
4	La Isla Mérida	65,000	16,111	24.79%
5	La Isla Playa del Carmen	22,000	9,109	41.40%
6	Paseo Querétaro	58,505	17,810	30.44%
7	Paseo Xochimilco	55,943	25,069	44.81%
8	Paseo Metepec	70,000	12,593	17.99%
Subtotal		390,448	135,643	34.74%
Gran Total		390,448	135,643	34.74%

Propiedades en Desarrollo:

Con relación al resto de nuestros proyectos en desarrollo continuamos, conforme a nuestros planes, con la ejecución de todas las actividades requeridas para la formalización de los terrenos, obtención de permisos, licencias y demás requisitos para estar en posibilidad de iniciar las actividades de construcción. Asimismo, nos

mantenemos analizando continuamente oportunidades de inversión en México, incluyendo oportunidades de adquisiciones, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

Resultados Financieros

Cambios recientes en nuestra estructura corporativa y financiera

Durante los primeros meses de 2015 completamos una reestructura corporativa y financiera cuyos efectos se encuentran registrados en los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2015 y se encuentran reflejados para efectos comparativos en el Estado de Resultados Pro forma de 2014, como si los efectos de esta reestructura corporativa se hubieran completado en ese periodo.

Los efectos contables y corporativos de esta reestructura se detallan a continuación:

1. El 3 de marzo de 2015 completamos la adquisición de Desarrolladora 2020 S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias, Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A. de C.V., Desarrollos Chac-Mool, S.A. de C.V., Comercializadora Mobilia, S.A.P.I. de C.V., Servso Uno, S.A.P.I. de C.V., Servso Dos, S.A.P.I. de C.V. y Plus Calidad Administrativa, S.A.P.I. de C.V., en cada caso propiedad directa o indirecta de nuestros principales accionistas indirectos, para incorporarlas a nuestro negocio de servicios mediante operaciones de compraventa de acciones.
2. El 9 de abril de 2015 completamos ciertas transmisiones de acciones, utilidades retenidas, propiedades de inversión, activos fijos y ciertas cuentas por cobrar y cuentas por pagar, incluyendo algunas con partes relacionadas, a través de la venta de activos, escisiones y desincorporación de ciertas subsidiarias.

Los principales activos, pasivos y capital social transferidos como parte de nuestra reestructura corporativa incluyen:

- I. Transferencias de activos no esenciales reflejados en nuestro estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras proforma reportadas al 30 de diciembre de 2014, incluyendo:
 - a) Cuentas por cobrar a proveedores principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - b) 138 unidades residenciales equivalentes a 31,127 m² reflejado como Activo Circulante bajo el rubro "Inventarios Inmobiliarios" y "Activos no Circulantes";
 - c) 117,218,077 CBFIs de Fibra Uno reflejados como "Activo no Circulante" bajo el rubro "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios";
 - d) Terrenos sin uso definido y otras reservas no estratégicas los cuales se encuentran ubicados en el estado de Campeche, reflejados como "Activo no circulante" bajo el rubro "Propiedades de Inversión" y

e) Ciertas cuentas por cobrar a corto plazo con partes relacionadas reflejadas como “Activo circulante” bajo el rubro “Partes relacionadas” principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales.

II. Pasivos reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2014, incluyendo:

a) Cuentas por pagar principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;

b) Créditos bancarios;

c) Rentas pagadas por anticipado principalmente relacionadas con la discontinuación de nuestro negocio residencial;

d) Impuesto sobre la renta por pagar a la autoridad fiscal mexicana relacionados a las propiedades aportadas a Fibra Uno;

e) Pasivos relacionados con un acuerdo de asociación;

f) Una provisión relacionada a un litigio sobre un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, reflejado como una cuenta por pagar;

g) Saldos y sus efectivos en la utilidad integral relacionados con impuestos corrientes y diferidos registrados en la escisión de subsidiarias, principalmente relacionados con nuestro segmento de conjuntos residenciales, naves industriales y servicios.

III. Capital social y utilidades retenidas, principalmente relacionado a nuestro segmento de conjuntos residenciales discontinuado.

a) El 13 de enero de 2015, desconsolidamos la totalidad de nuestra participación en Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V. Dicha entidad mantenía y continúa manteniendo después de dicha desconsolidación el 18.8% de nuestro capital social en circulación.

b) Al 30 de junio del 2015, después de dar efecto a nuestra Reestructura Corporativa, nuestras cuentas por pagar con partes relacionadas se incrementaron. Estas cuentas por pagar se originaron principalmente como resultado de la prestación de servicios intercompañías con anterioridad a la Reestructura Corporativa, los cuales fueron eliminados como parte de nuestro proceso de consolidación.

Con el propósito de ser consistentes y capaces de comparar los periodos reportados, hemos dado efecto a los cambios corporativos y financieros arriba descritos en las cifras del estado de resultados proforma presentadas por el periodo enero-diciembre 2014.

Ingresos

Los ingresos totales durante el 1T16 se mantuvieron sin cambios, alcanzando Ps. 1,057 millones, monto similar al reportado en el proforma 1T15. A continuación se explican las principales causas que las originaron:

- I. **Ingresos por arrendamiento y guantes.** Al cierre de 1T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 666 millones, un incremento de 23% comparado con el importe registrado en el proforma 1T15 de Ps. 542 millones, debido principalmente al reconocimiento de ingresos por Guantes en el 1T16 en los proyectos Fórum Buenavista e incrementos de rentas en Arcos Bosques, Torre Esmeralda III, Forum Buenavista y Capital Reforma.
- II. **Ingresos por estacionamiento, hospedaje, servicios y construcción.** Los ingresos por este concepto disminuyeron -35%, en el 1T16 y generaron Ps. 211 millones contra Ps. 324 millones generados al 1T15; el decremento se origina principalmente por la disminución en la ejecución de servicios de obra a terceros durante el 1T16.
- III. **Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios.** Los ingresos registrados por venta de inventarios inmobiliarios en el 1T16 alcanzaron Ps. 7 millones comparados con Ps. 30 millones generados en el proforma 1T15; el decremento se origina principalmente por la disminución de inventarios disponibles para venta.

Costos y Gastos

El total de costos y gastos en el 1T16 ascendió a Ps. 440 millones, una disminución de 24%, comparado con los Ps. 579 millones al 1T15, debido principalmente a:

- I. **Costos por ventas de inmuebles, terrenos y servicios de obra.** Los costos por ventas de inmuebles, terrenos y servicios de obra disminuyeron 41%, siendo Ps. 108 millones en el 1T16 comparados con los Ps. 181 millones al 1T15, debido principalmente a una disminución de gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y el reconocimiento por entregas de espacios vendidos.

Utilidad de Operación antes de efectos de Valuación.

Nuestra utilidad de operación antes de efectos no monetarios, fue de Ps 617 millones para el 1T16 lo que representa un incremento del 29.3% en comparación los Ps 477 millones reportados en el 1T15

Variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión.

La valuación de las propiedades de inversión incrementó Ps 768 millones al 1T16, a un ritmo menor que el 1T15 el cual registró un aumento de Ps. 2,234 millones, debido a que si bien, nuestro ingreso operativo neto en las propiedades ha mostrado crecimiento, los múltiplos de referencia se han mantenido constantes en este periodo.

Utilidad de Operación.

Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación disminuyó 49%, al pasar de Ps. 2,778 millones al cierre de 1T15 a Ps. 1,393 millones al cierre de 1T16, debido principalmente a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.

Costos Financieros –Neto.

El costo financiero neto disminuyó de Ps 338 millones al 1T15 a Ps 244 millones al 1T16, esto debido principalmente a efectos cambiarios.

Utilidad Neta Consolidada.

La utilidad neta consolidada al 1T16 fue de Ps. 821 millones, lo que representó una disminución del 40% con respecto al 1T15, principalmente por el efecto no monetario de la valuación de propiedades de inversión explicado anteriormente.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI en el 1T16 fue de Ps. 696 millones lo que representa un incremento de 27.2% comparado con los Ps. 547 millones al 1T15. El NOI proporcional de GICSA en el 1T16 fue de Ps. 438 millones lo que representa un incremento del 48.1% comparado con los Ps. 296 millones al 1T15. El margen NOI en el 1T16 fue de 75.7%.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 1T16 fue de Ps. 672 millones lo que representa un incremento de 21.7% comparado con los Ps. 552 millones al 1T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 1T16 fue de Ps. 414 millones lo que representa un incremento del 38% comparado con los Ps. 300 millones al 1T15. El margen EBITDA en el 1T16 fue de 73%. El EBITDA proporcional a GICSA crece en mayor proporción debido a la adquisición de participación en Fórum Buenavista y Outlet Lerma.

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 1T15 como al cierre del 1T16:

Conciliación NOI – EBITDA

	1T de 2016	1T de 2015
Total de Ingresos menos Costos y Gastos	617	477
Menos:		
Reembolsos por mantenimiento y publicidad ⁽¹⁾	72	74
Reembolso de ingresos por servicios de construcción ⁽¹⁾	74	200
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes ⁽²⁾	7	31
Ingresos derivados por guantes de terceros ⁽⁴⁾	20	17
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(36)	(36)
Más:		
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios ⁽¹⁾	57	58
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios ⁽¹⁾	102	181
Amortizaciones y Gastos extraordinarios ⁽⁵⁾	36	121
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(8)	(7)
Depreciación y amortización	5	7
EBITDA	672	552
Menos:		
Gasto corporativo	(68)	(34)
Ingresos por servicios a terceros	43	38
NOI	696	547
Menos:		
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	223	251
NOI proporcional ajustado	438	296
Más:		
Gasto corporativo	(68)	(34)
Ingresos por servicios a terceros	43	38
EBITDA-Proporcional ajustado	414	300

(1) Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios, mantenimiento y servicios de publicidad para nuestros proyectos en desarrollo y proyectos a desarrollar provistos a terceros. Registramos estos costos y gastos lo cual está registrado como utilidad en nuestro estado de utilidad integral como ingresos por estacionamiento hospedaje y servicios e ingresos por mantenimiento y publicidad respectivamente.

(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) Ingresos por premios de terceros provenientes de las propiedades en desarrollo.

(5) Corresponde a la amortización y al pago de intereses, actualizaciones y penalidades a las autoridades fiscales mexicanas relacionados con pasivos fiscales por pagar para el año y periodo indicados.

Balance General

Principales Rubros del Activo

Efectivo y Equivalentes de efectivo.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T16 fue Ps. 6,978 millones, presenta un incremento de 11% contra los Ps. 6,308 millones registrados al cierre de 2015, originado principalmente por los recursos provenientes de la disposición de créditos para Masaryk 111 y ampliación del crédito para Paseo Interlomas.

Cuentas y documentos por cobrar.

El saldo de esta cuenta en el 1T16 fue de Ps. 591 millones, presentando un incremento del 6% respecto a los Ps. 559 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por el incremento en documentos por cobrar a clientes.

Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 1T16 fue de Ps. 128 millones, presentando un incremento del 37% respecto a los Ps. 94 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el incremento en los anticipos a proveedores de nuestra compañía de construcción.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T16 fue Ps. 38,207 millones, presentando un incremento del 3% respecto a los Ps. 37,053 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el incremento en el NOI en el 1T16 y un ligero ajuste en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valorar conforme a las normas IFRS.

Principales Rubros del Pasivo

Pasivo Circulante

Préstamos bancarios Largo Plazo

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T16 fue de Ps. 7,649 millones, presentando un incremento del 17% con respecto a los Ps. 6,530 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por las nuevas disposiciones de crédito para Masaryk 111 y Paseo Interlomas.

Deuda Financiera

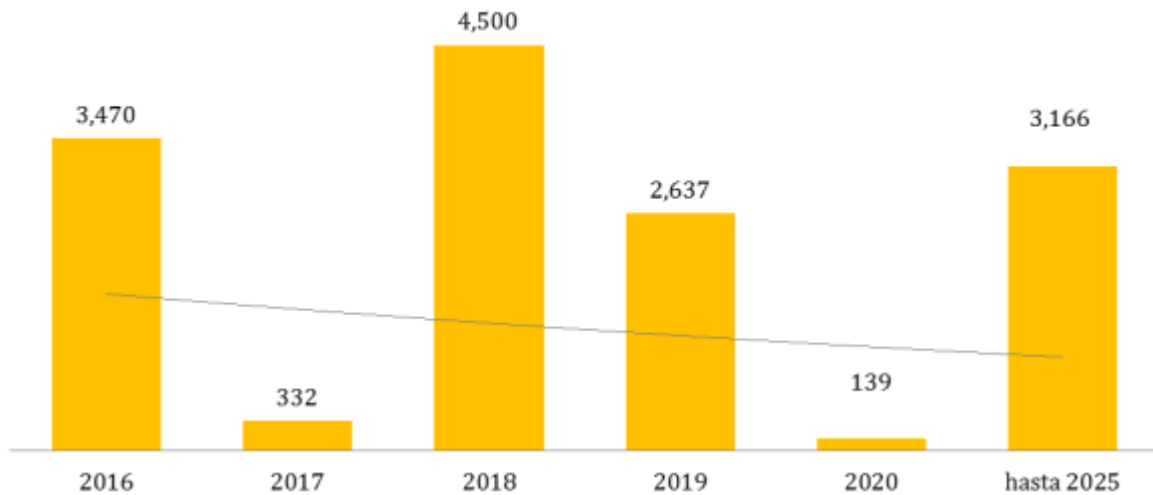
Las siguientes tablas muestran la integración de la deuda así como un análisis de los vencimientos y características de la misma:

*** Análisis Deuda**

*** Análisis Deuda****Análisis de deuda 1T16**

Deuda pro-forma GICSA	14.245
Deuda Proporcional GICSA	9.806
Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾	28.3%
% En moneda Local (Ps.)	49.5%
% En moneda extranjera (Dóls)	50.5%

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 1T16, Incluye deuda Coatzacoalcos.

Amortización de Deuda**Cobertura de Análisis**

- BBVA Bancomer
- Vector
- J.P. Morgan
- Morgan Stanley
- Actinver Casa de Bolsa

Descripción de la 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 marzo de 2016, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en siete 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 619,566 m2 y un ABR Proporcional de Ps 391,134 m2. 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.

Conferencia Telefónica

GICSA lo invita cordialmente a participar a la Teleconferencia de Resultados del Primer Trimestre 2016

Viernes, 29 de abril de 2016

12:00 p.m. Hora Nueva York

11:00 a.m. Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Sr, Elias Cababie Presidente

Sr. Abraham Cababie Director General

Sr, Diódoro Batalla Director de Administración y Finanzas

-----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

Estado de Posición financiera al 31 de marzo de 2016 comparado con Estado Proforma de Situación Financiera al 31 de marzo de 2015

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Al 31 de marzo 2016 Total	Cifras de diciembre 2015 Total	Variación %
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,602	5,965	11%
Efectivo restringido	376	343	9%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	591	559	6%
Impuestos acreditables	860	862	0%
Anticipo para desarrollo de proyectos	128	94	37%
Partes Relacionadas	472	408	16%
Suma el activo circulante	9,029	8,232	10%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados	83	39	111%
Propiedades de inversión	38,207	37,053	3%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	1,011	917	10%
Inversiones en acciones	763	785	-
Provision de impuesto diferido	1,167	1,092	7%
Suma el activo no circulante	41,231	39,887	3%
Total del activo	50,259	48,119	4%

Pasivo y Capital Contable

	Al 31 de marzo	Cifras de diciembre	Variación %
<u>Pasivo</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,368	1,438	-5%
Porción circulante de los préstamos bancarios	3,421	3,431	0%
Rentas otorgadas en garantía y premios	66	71	-6%
Partes Relacionadas	453	408	11%
Impuesto a la utilidad	249	343	-27%
Suma el pasivo circulante	5,556	5,691	-2%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a LP	7,649	6,530	17%
Anticipo de clientes	70	76	-9%
Rentas recibidas en garantía y premios	384	424	-9%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564	564	0%
Provision de impuesto diferido	6,814	6,412	6%
Certificados Bursátiles	2,972	2,981	-
Pasivo Laboral	33	33	-
Suma el pasivo no circulante	18,485	17,021	9%
Total del pasivo	24,042	22,712	6%
Capital contable			
Capital social	637	637	0%
Re compra de acciones	(11)	0	-
Resultados acumulados	8,550	8,072	6%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Capital contable de la participación controladora	18,771	18,304	3%
Participación no controladora	7,446	7,103	5%
Total del capital contable	26,218	25,407	3%
Total pasivo y capital contable	50,259	48,119	4%

Estado Consolidado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de marzo de 2016 y declaración pro-forma de resultado global consolidado para el período finalizado el 31 de marzo de 2015.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Cifras marzo 2016	Cifras marzo 2015	Variación %
	Total	Total	
	2016	2015	
Ingresos por arrendamiento	666	542	23%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	173	160	8%
Ingresos por estacionamiento, hospedaje, servicios y construcción.	211	324	-35%
Venta de propiedades de inversión e Inventarios inmobiliarios	7	31	-79%
Total de ingresos	1,057	1,057	0.02%
Costo de venta de inmuebles y terrenos	(108)	(181)	-41%
Gastos de administración, venta y generales	(333)	(398)	-16%
Total de costos y gastos	(440)	(579)	-24%
Utilidad de operación antes de efectos de valuación	617	477	29%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	768	2,234	-66%
Venta de otros proyectos	2	61	-96%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	6	5	40%
Utilidad de operación	1,393	2,778	-50%
Ingresos financieros	564	427	32%
Costos financieros	(808)	(765)	6%
Costos financieros - Neto	(244)	(338)	-28%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,148	2,440	-53%
Impuestos a la utilidad	(328)	(1,073)	-69%
Utilidad neta consolidada	821	1,366	-40%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	478	704	-32%
Participación no controladora	343	663	-48%

NOTA 1 - ACTIVIDAD DEL GRUPO Y EVENTOS RELEVANTES:

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, vivienda residencial, edificios corporativos, naves industriales y servicios de hotelería.

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

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

Desarrolladora 2020, S.A.P.I. de C. V. es una empresa dedicada a través de sus compañías subsidiarias a la operación, construcción, administración de bienes inmuebles principalmente. Desarrolladora 2020, S.A.P.I. de C. V. y sus subsidiarias iniciaron operaciones a partir del 1 de enero de 2014.

Su domicilio social y principal lugar de negocios está ubicado en:

Paseo de Tamarindos 92 S/N,
Colonia Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos
México, D. F., 05120

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas, y existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA y a las empresas del Grupo Desarrolladora 2020.

Eventos relevantes

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

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.

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 CBFT'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 y de \$1,092,778 al 31 de diciembre del 2014.

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.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. Desincorporar algunas actividades relacionadas del segmento de servicios, las cuales fueron retomadas por Desarrolladora 2020, S.A.P.I. de C. V., quien prestó dichos servicios durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.
- ii.Decidió cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de cinco a seis segmentos. Esto debido a la separación del segmento de desarrollos mixtos, el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de oficinas corporativas y centros comerciales. Con la desincorporación de los segmentos de naves industriales y conjuntos residenciales que se mencionan en las actividades relevantes de 2015, al 31 de diciembre de 2015 solo existen cuatro segmentos.

Nota 2- Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Estos estados financieros (no auditados) Intermedios condensados consolidados al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y combinados al 31 de diciembre de 2015 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 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, *swaps* de tasas de interés y Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros consolidados y combinados 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

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 2015, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

-Mejoras a las NIIF:

- NIIF 13 “Medición del valor razonable”. Confirma que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo pueden continuar midiéndose a importe factura, cuando el efecto de descuento es inmaterial.
- NIC 40 “Propiedades de inversión”. Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” no son mutuamente excluyentes cuando se distingue entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por su dueño y para determinar si la compra de una propiedad de inversión es una combinación de negocios.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2015, 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 y combinación

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.

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 a partir del 1 de enero 2013. 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.

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.

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 \$320,000 en 2015 y \$290,000 en 2016.

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 de aproximadamente \$15,184,299 al 31 de marzo de 2016.

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 de aproximadamente \$799,084 al 31 de marzo de 2016.

3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel de 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.

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.

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.

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

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

<u>31 de marzo de 2016:</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés		7,223	7,223	
<u>31 de diciembre de 2015:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés		6,217	6,217	

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

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

4.1-Valor razonable de propiedades de inversión

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

4.2-Consolidación

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

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.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,656,668	\$1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>3,945,532</u>	<u>4,876,617</u>
	<u>\$6,602,200</u>	<u>\$5,965,465</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a.Integración de cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
--	------------------------	----------------------------

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 1 Año: 2016

Cuentas por cobrar a arrendatarios\$	179,847	\$148,935
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	48,387	47,085
Documentos por cobrar a terceros	218,031	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	171,343	193,794
	617,608	585,964
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(27,013)	(27,013)
	<u>\$590,595</u>	<u>\$558,951</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	2016	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de
Saldo inicial		\$ 27,013	\$41,590
Incrementos	-		
Efectos de escisión			(9,337)
Disminución			<u>(5,240)</u>
Saldo final		<u>\$27,013</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 ha habido cambios significativos en los importes que aún se consideran recuperables:

	<u>2016</u>	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de
A tres meses		\$40,982	\$36,798
De tres a seis meses		<u>331,582</u>	<u>326,003</u>
Total		<u>\$372,564</u>	<u>\$362,801</u>

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

<u>de 2016</u>	Saldo al 1 de enero Adiciones	Bajas	propiedades	Efectos de valuación de <u>de 2016</u>	Saldo al 31 de marzo
----------------	-------------------------------------	-------	-------------	--	-------------------------

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 1 Año: 2016

Centros comerciales\$	14,059,192	\$	\$	\$	832,242	\$14,891,434
Oficinas corporativas	3,769,009				111,618	3,880,627
Desarrollos mixtos	17,079,818				(176,032)	16,903,786
Terrenos	<u>2,145,414</u>	<u>385,925</u>			<u>2,531,340</u>	
Total	<u>\$37,053,433</u>	<u>\$385,925\$</u>			<u>\$767,828</u>	<u>\$38,207,186</u>

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

La totalidad de los inmuebles propiedad de la Compañía constituye garantía hipotecaria para respaldar los créditos bancarios al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 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 incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas 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 combinados y 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:

La administración obtiene el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo al tipo de inmueble sujeto a valuación; ii) El múltiplo obtenido se multiplica por el NOI (Net Operating Income) obtenido del cada ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; iii) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país y iv) 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 consideran datos comparables los cuales son tomados de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías usadas. La muestra usada por la Compañía incluye valores en rangos de 22.2x a 14.8 para oficinas y 23.1x a 9.7x para centros comerciales, 24.5x a 21.0x para naves industriales y diversificados 23.7x a 11.0x al 31 de marzo de 2016 (20.8x a 15.6x para oficinas y 24.3x y 11.7x para centros comerciales y diversificados 22.8x a 11.8 x por 2015).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 15.8x para centros comerciales, 12.1x para oficinas y 10.7x para diversificados al 31 de marzo

de 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para diversificados por 2014).

ii. NOI (Net Operating Income):

La determinación del NOI se hace por cada Compañía 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 con lo siguiente:

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.93% y 90.7% al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 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 2.62% al 31 de marzo de 2016 (3.8% por 2015)
- Tasa de liquidez ajustada 21.0% al 31 de marzo de 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.

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% al 31 de marzo de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 15.8x para centros comerciales y 12.1x para oficinas al 31 de marzo de 2016 (14.7x para centros comerciales y 12.3x para oficinas al 31 de diciembre de 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% al 31 de marzo de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,601,225 al 31 de marzo de 2016 (\$1,489,034 en 2015).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% al 31 de marzo de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 15.7x para centros comerciales y 12.0x para oficinas al 31 de marzo de 2016 (14.6x para centros comerciales y 12.3x para oficinas en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% al 31 de marzo de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$1,592,187 al 31 de marzo de 2016 (\$1,480,630 en 2015).

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

Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

Naturaleza

Nombre de la entidad Participación de la relación Método de medición

Asociadas:

Paseo Palmas 50% Nota 1 Método de participación

Negocio conjunto:

Fórum Coatzacoalcos 25% Nota 2 Método de participación

Nota 1: 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.

Nota 2: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de centros comerciales.

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

	<u>Palmas</u>	<u>Paseo Coatzacoalcos</u>	<u>Fórum</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015\$	253,903		\$531,512	\$785,415
Incremento en la Inversión				
Reembolsos de patrimonio			(29,256)	(29,256)
Método de participación	<u>136</u>		<u>6,328</u>	<u>6,464</u>
Saldos al 31 de marzo de 2016	\$254,039		\$508,584	\$762,623

Nota 9 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	2016	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)		\$1,619,563	\$1,484,777
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)		1,979,083	1,969,629
Cabi Culiacán, S.A. DE C.V. (Culiacán)		936,237	
878,006			
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)		1,020,032	876,066
Cabi Lerma, S.A. de C.V. (Lerma)		769,427	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)		196,928	197,301
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. (Buenavista)		-	
Otras		<u>924,928</u>	<u>844,874</u>
Total		<u>\$7,446,198</u>	<u>\$7,102,807</u>

Nota 10 - Préstamos bancarios:

a. <u>Préstamos bancarios a largo plazo</u>	<u>Marzo</u> <u>2016</u>	<u>Diciembre</u> <u>2015</u>
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP con garantía (1); el cual se divide como sigue:		
a-Créditos hipotecarios por 40,956 y 159,801 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (3.6250% a 4.1250% a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 1.80% y 3.50% al 31 de Marzo 2016, respectivamente, con vencimiento en 2016 y 2018.	\$3,504,967	\$3,490,806
b-Créditos hipotecarios por 1,102,182 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de Diciembre 2015; y 141,340 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (10.0600%) al 31 de Marzo 2016 con vencimiento en 2016	1,250,933	1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,592,409 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 5.7872%) al 31 de Marzo de 2016, con vencimiento en 2021.	1,588,814	1,320,090
Crédito hipotecario por pagar con Banamex de 106,534 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.3750% y 3.8750%) al 31 de Marzo de 2016 con vencimiento 2018.	1,860,027	1,853,462
Crédito por pagar con Banco General S.A. por 6,346 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.9079%) al 31 de Marzo de 2016, con vencimiento en 2021.	110,434	113,070
Crédito por pagar con Deutsche Bank por 42,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5719%) al 31 de Marzo de 2015 con vencimiento 2016.	736,002	776,848
Crédito por pagar con Santander de 419,869 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (7.5803%) al 31 de Marzo de 2016 con vencimiento 2016.	420,853	435,649
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 698,424 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28		

días más 2.00% (5.5600%) con vencimientos en 2021,52,000 miles de dólares que devengan intereses a tasa LIBOR a un mes más 2.5% con vencimiento al 2021	1,597,393	695,850
	<u>11,069,423</u>	<u>9,961,775</u>
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(3,420,786)	(3,431,440)
Deuda a largo plazo	<u>7,648,637</u>	<u>6,530,335</u>

Las garantías otorgadas por los créditos bancarios consisten en las propiedades y los derechos de rentas presentes y futuros a través de fideicomisos.

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:

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

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.
- No otorgar fianzas o garantías.

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

Nota 11 - Certificados bursátiles de largo plazo:

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:

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.

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 2015 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados y combinados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de certificados bursátiles, así mismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Nota 12 - Provisiones y beneficios a empleados:

Al 31 de Marzo de 2016 el rubro de provisiones se integra por el pasivo relacionado a los Beneficios a empleados por \$32,618

Nota 13 - Partes relacionadas:

14.1 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:

	31 de marzo de	31 de
Diciembre de		
<u>Ingresos:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>

Familiares cercanos de los accionistas
Renta de oficinas corporativas y
espacios publicitarios

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 1 Año: 2016

- Diafimex, S. A. de C.V.	\$5,807	\$25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>2,365</u>	<u>7,435</u>

Egresos:

Familiares cercanos de los accionistas

Servicios de mensajería corporativa:

- Segmail, S. A. de C. V.	\$2,160	\$7,778
---------------------------	---------	---------

Afiladas:

Prestación de servicios administrativos:

- Cabi Asesoría, S. C.	5,823	17,319
------------------------	-------	--------

Negocio conjunto:

Prestación de servicios de operación:

- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>-</u>	<u>2,100</u>
-------------------------------	----------	--------------

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

	31 de marzo de	31 de
	<u>2015</u>	<u>2015</u>
<u>Por cobrar:</u>		
Afiladas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$4,068	\$4,068
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	34,193	34,194
- Controladora de Desarrollos Tultitlan	116,350	
- Otros	3,565	2,847
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	181,545	266,611
- Otros accionistas ⁽¹⁾	132,612	100,525
	<u>\$472,333</u>	<u>\$408,245</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiladas:		
Cuenta corriente:		
-Cabi Oficinas Corporativas	11,863	11,862
-Constructora Atelca	7,418	11,718
- Otros	1,299	1,034
Accionista:		
-Jaime Dayan y Tawil (Ocean Club)	3,348	3,457
- Accionistas ⁽¹⁾	428,708	380,137
	<u>\$452,636</u>	<u>\$408,223</u>

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 marzo de <u>2016</u>	31 de Diciembre de <u>2015</u>
Compensación del personal clave	<u>\$24,691</u>	<u>\$86,010</u>

Nota 14 - Capital contable

- i. Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 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 "B", como se muestra a continuación:

a) Grupo GICSA, S. A. de C. V.

Número de acciones	Descripción	Importe
1,650,000	Capital Fijo Serie I Clase B	\$685,105
<u>(116,807)</u>	Capital suscrito no exhibido	<u>(40,500)</u>
<u>1,533,195</u>		<u>\$636,605</u>

ii. 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.

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 15 - Gastos de administración, venta y operación por naturaleza:

Periodo terminado el	
<u>31 de marzo de</u>	
<u>2016</u>	<u>2015</u>

Gastos de administración:		
Servicios administrativos \$	70,763	49,592
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	6,338	20,463
Gastos de operación:		
Nomina	69,785	64,860
Electricidad	28,201	31,416
Mantenimiento	71,959	85,763
Derechos, trámites y licencias	1,373	17,828
Predial	16,782	18,727
Seguridad	15,776	14,814
Seguros	18,376	7,152
Limpieza	13,246	12,372
Agua	14,144	11,591
Depreciación	5,080	7,767
Recargos, actualización y multas	-	147,348
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(760)
Arrendamientos	693	3,381
 Total de gastos de administración, venta y operación	 <u>\$332,516</u>	 <u>\$492,314</u>

Nota 16 - Ingresos y costos financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 189,626)	(\$175,867)
Efecto de valuación de CBFi's		(392,232)
Pérdida en cambios	<u>(618,637)</u>	<u>(618,713)</u>
	<u>(808,263)</u>	<u>(1,186,812)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	45,269	19,280
Rendimientos de CBFi's		6392
Efecto de valuación de CBFi's		
Utilidad en cambios	<u>518,697</u>	<u>510,931</u>
	<u>\$ 563,966</u>	<u>\$ 536,603</u>
(Costos) ingresos financieros netos	(\$ 244,297)	(\$ 650,209)

Nota 17 - Impuesto a la utilidad:

El gasto por Impuesto sobre la Renta (ISR) mostrado en el estado de resultados se reconoce con base en la estimación de la Administración de la Compañía de la tasa de ISR anual promedio ponderada esperada para el ejercicio completo. La tasa fiscal anual promedio estimada utilizada para el año al 31 de diciembre 2015 es del 23% (La tasa estimada para el trimestre terminado al 31 de marzo del 2015 es del 23%) y 44% para el ejercicio anterior.

Nota 18 - Información por segmentos:

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

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

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

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

19.1 La información financiera por segmentos del Grupo

<u>Activos circulantes:</u>	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollo Mixto	Servicios	Total
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$831,990	\$39,764	\$572,998	\$5,532,957	\$6,977,710
Cuentas por cobrar – Neto	746,143	148,344	369,391	787,171	2,051,048
Activo circulante	1,578,133	188,109	942,390	6,320,128	9,028,758
Propiedades, activos fijos, inversión en asociadas	16,864,177	4,309,084	18,640,413	654,278	40,467,952
Inversiones en acciones	<u>508,581</u>			<u>254,042</u>	<u>762,623</u>
Total	\$18,950,891	\$4,497,192	\$19,582,802	\$7,228,447	\$50,259,333
<u>Pasivos y capital contable</u>					
Pasivo	\$10,072,838	\$1,762,132	\$10,739,469	\$1,467,203	24,041,641
Capital contable	<u>8,878,053</u>	<u>2,735,061</u>	<u>8,843,333</u>	<u>5,761,245</u>	<u>26,217,693</u>
Pasivos y capital contable	\$18,950,891	\$4,497,192	\$19,582,802	\$7,228,447	\$50,259,333

31 de marzo de 2016

	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	servicios	Total
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	305,614	55,267	434,291	261,563	1,057,745
Costos y gastos de administración, venta y operación	121,076	13,902	153,787	151,397	440,167
Total de ingresos menos costos y gastos	184,539	41,365	280,503	110,176	616,583
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					787,828
Otros ingresos (gastos)					2,426
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					6,464
Costos financieros - Neto					(244,297)
Impuestos a la utilidad					(327,509)
Utilidad neta consolidada					821,496

-----2015-----

	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	servicios	Total
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	305,614	55,267	434,291	261,563	1,057,745
Costos y gastos de administración, venta y operación	121,076	13,902	153,787	151,397	440,167
Total de ingresos menos costos y gastos	184,539	41,365	280,503	110,176	616,583
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					787,828
Otros ingresos					2,426

(gastos)					
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					6,464
Costos financieros - Neto					(244,297)
Impuestos a la utilidad					(327,509)
Utilidad neta consolidada					821,496

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

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

19.2 Ingresos inter-segmentos y con terceros

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

	Periodo terminado	
	al 31 de marzo de 2016	
Total Ingresos Ingresos		
Segmentos Inter segmento con terceros		
Centros comerciales\$	305,614 \$	- \$ 305,614
Oficinas corporativas	55,267	- 53,267
Desarrollos mixtos	434,291	- 434,291
Servicios	551,303	(289,730) 261,573
Total\$	1,346,475\$	(289,730)\$ 1,056,745

Periodo terminado
al 31 de marzo de 2015

Total Ingresos Ingresos

Segmentos Inter segmento con terceros

Centros comerciales\$	276,534	\$ -	\$ 276,534
Oficinas corporativas	43,328	-	43,328
Naves industriales	871	-	871
Conjuntos residenciales	16,459	-	16,459
Desarrollos mixtos	393,121	-	393,121
Servicios	578,008	(235,667)	342,341
Total\$	1,308,321	(235,667)	\$ 1,072,654

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

19.3 Definición de segmentos

No se han presentado cambios en la definición de los segmentos reportados en los Estados Financieros Combinados al 31 de marzo de 2016.

Nota 19 - Otros gastos - Neto:

	Periodo terminado el 31 de marzo de	
	2016	2015
Pérdida en venta de proyectos\$(\$	58,759)	
Otros	2,426	(31,370)
Total	\$ 2,426	(\$ 90,129)

Nota 20- Utilidad básica y diluida:

Como se indica por el ejercicio de 2016 se presentan estados financieros combinados, los cuales incluyen las cifras consolidadas de GICSA y sus subsidiarias, por lo que para efectos de la utilidad por acción básica y diluida se determinan de forma separada.

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

a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	Periodo terminado el 31 de marzo de	
	2016	2015

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 1 Año: 2016

Utilidad neta atribuible a la participación controladora\$	478,106	\$	494,000
Promedio ponderado de acciones en circulación	1,533,193		466,836
Utilidad por acción básica y diluida\$	0.31	\$	1.06

Nota 21 - Contingencias y compromisos:

22.1 Contingencias

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso, el departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables.

Durante el curso normal del negocio, la Compañía adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos. Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para realizar sus proyectos.

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad, el monto de dichos pasivos asciende a \$425,021 y \$452,559, respectivamente. Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT). A la fecha la Compañía ha realizado diversas negociaciones y/o pagos que por dichos pasivos, por lo que la Administración no espera ninguna contingencia relevante.

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

CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO 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 tres vigente para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, SA; de hecho, el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

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

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

(Cifras en Miles)

TIPO DE IFD	FECHA INICIO	FECHA VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL INICIAL	MONTO NOCIONAL AL 31-MZO-2016	VALUACION AL 31-MZO-2016	VALUACION AL 31-DIC-2015
Cobertura de Tasa de Interés	30-may-12	22-feb-17	MN	985,000	576,250	2,898	6,217
Cobertura de Tasa de Interés	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	720,000	638	-
Cobertura de Tasa de Interés	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	54,000	3,654	-

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

Las operaciones mencionadas en el numeral anterior, fueron celebradas con la institución financiera con la que se tiene un préstamo, HSBC México, S.A. Institución de banca múltiple, grupo financiero HSBC, con quien se tiene un crédito para el desarrollo de nuestro proyecto conocido como Paseo Interlomas.

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de marzo de 2016, el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 30 de mayo de 2012 obtuvimos un instrumento financiero derivado de cobertura de tasas de interés con fecha de vencimiento al 22 de febrero de 2017. La compañía contrata IFD de tasas de interés con fines no especulativos y, por

tanto, clasifica su IFD como de cobertura de riesgos de mercado. El 17 y 18 de marzo del 2016, se obtuvo dos nuevos IFD de cobertura de tasas de interés un en MN y otro en USD con vencimiento en marzo del 2019.

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. Valor de mercado indicativo.

Riesgos:

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

- a) Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.0350% vs la tasa contratada en el derivado de 4.90%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8650% de interés.

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 TIIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.0647% vs la tasa contratada en el derivado de 4.87%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8053% de interés.

- c) Tercer IFD es Libor a 1M. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa Libor utilizada en el crédito fue de 0.4399% vs la tasa contratada en el derivado de 0.94%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.5001% de interés.

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

Los métodos y técnicas de valuación son realizada por el banco HSBC México S.A., que es con el que se tiene contratado los IFD.

Dicha valuación, se ha realizado conforme a los modelos propios de HSBC 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.

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

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

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.

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 \$7,223 y 6,217 por los periodos terminados el 31 de Marzo 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.

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.

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

- Entregar estados financieros y otros;
- Permitir que nuestros libros y registros contables sean inspeccionados por el personal autorizado del acreditante;
- Mantener seguros sobre ciertas propiedades en términos razonables aceptables para nuestros acreditantes;
- Mantener ciertas razones financieras;
- Limitaciones a la contratación de deuda adicional;
- Limitaciones en la constitución de gravámenes;
- Limitaciones en las transferencias de activos inmobiliarios, excepto por disposiciones en el curso ordinario de nuestro negocio o si los fondos derivados de dicha transferencia se utilizan para el pago de la deuda pendiente;
- Limitaciones en el otorgamiento de créditos a terceros que pudieran afectar nuestro rendimiento en nuestros créditos actuales;
- Limitaciones a fusiones y escisiones, a menos que se lleven a cabo con afiliadas y subsidiarias, siempre y cuando la sociedad resultante acuerde comprometerse de conformidad con los términos y condiciones de los créditos existentes;
- Limitaciones a los decretos y pagos de dividendos en el caso y subsistencia de un incumplimiento conforme a los créditos existentes;
- Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros; y
- Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de Diciembre de 2015 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Blackstone The Group L.P Jumbo y Expansiones. El 27 de julio de 2006 obtuvimos un crédito con Ge Real Estate México, S. de R.L. de C.B. ahora Blackstone The Group L.P el cual fue utilizado originalmente para desarrollar 16 proyectos de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales, así como para desarrollar diversas ampliaciones a proyectos existentes. El 31 de agosto de 2012, celebramos un convenio de reestructuración y reexpresión a este contrato de crédito mediante el cual se cedió la mayor parte de la deuda a Fibra Uno. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de julio de 2016. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de cuatro proyectos: Forum Culiacán, Las Plazas Outlet Lerma, Torre Esmeralda III y Forum Coatzacoalcos así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades.

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseos y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$107.7 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.5%. Una vez que se establezca el proyecto Reforma Capital, el margen aplicable se ajustará a 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de marzo de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de dos proyectos: Capital Reforma y Reforma 156, así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades. Este crédito comparte garantías de forma pari passu con el crédito Arcos Bosques descrito más adelante. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Arcos Bosques. El 1 de febrero del 2007, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar la construcción del proyecto denominado Paseo Arcos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificatorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$158.5 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de abril de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del proyecto paseos arcos bosques, así como los flujos de arrendamientos generados por esta propiedad. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Deutsche Bank Buenavista. El 8 de agosto del 2014, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad el crédito existente con Hypothekbank Frankfurt AG (antes Eurohypo Aktiengesellschaft) el cual fue utilizado para la construcción del centro comercial Forum Buenavista. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente al 31 de Marzo de 2016 bajo esta línea de crédito ascendía a eua\$42 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 6.25%. Este contrato tiene un vencimiento en agosto de 2016. Nuestras obligaciones conforme al crédito Deutsche Bank Buenavista están garantizadas por (i) un fideicomiso de garantía de nuestros derechos sobre los terrenos del centro comercial Forum Buenavista, nuestros derechos a recibir recursos generados por contratos de arrendamiento, los recursos de cualquier indemnización o seguro recibidos con respecto al centro comercial Forum Buenavista, y una prenda sobre el 100% de las acciones del capital social de nuestra subsidiaria Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. propiedad de nuestra subsidiaria de Cabi Servicios, S.A. de C.V., y (iii) una prenda sobre derechos fiduciarios de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. y todos los activos presentes y futuros de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. con respecto al centro comercial Forum Buenavista. Este crédito contiene algunas restricciones sobre cambio de control de nuestra subsidiaria Cabi Centros Comerciales (México), respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Banco General, S.A. City Walk. El 31 de octubre del 2014, celebramos un crédito con garantía hipotecaria con Banco General, S.A., el cual se utilizó para fondear nuestras necesidades de capital de trabajo. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente al 31 de Marzo de 2016 bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$6.3 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor tres meses más 4.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de noviembre de 2021. Nuestras obligaciones conforme al crédito Banco General City Walk están garantizadas a través de: (i) una garantía hipotecaria otorgada por Conjunto Residencial Santa Fe, S.A. de C.V. sobre ciertos los locales comerciales, que forman parte del "condominio comercial uno", perteneciente al conjunto condominal denominado "Supraconjunto Condominal Maestro Uno" del desarrollo inmobiliario denominado “City Santa Fe”, y (ii) una hipoteca constituida sobre nuestra propiedad City Walk. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple. Acapulco. El 6 de noviembre del 2008, se obtuvo un crédito simple con interés con Banco Santander (México), el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial La Isla Acapulco. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a ps. 419.8 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de octubre de 2016. Nuestras obligaciones con Banco Santander (México) están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial La Isla Acapulco Shopping Village.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,592 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Metlife Mexico S.A. Tlaquepaque. El 18 de diciembre del 2015, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el prepagado del Crédito que tenía Forum Tlaquepaque con Desarrollos Malecón del Suroeste S.A. de C.V. y el resto para Capital de Trabajo. Al 31 de Marzo de 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 698 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Masaryk 111. El 16 de Marzo del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que otorgó Grupo Gicsa SAB de CV el 08 de Junio de 2015 para a su vez prepagar un Crédito al mismo banco Metlife. Al 31 de Marzo de 2016, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$52 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de abril de 2021.

Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 31 de Marzo de 2016, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo.

Con vencimientos del 28 de Marzo de 2019 y 01 de Diciembre de 2022.

Por este medio informamos que en cumplimiento a lo dispuestos en 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:

- BBVA Bancomer
- Vector
- J.P. Morgan
- Morgan Stanley
- Actinver Casa de Bolsa

Ciudad de México a 28 de Abril de 2016.- Grupo GICSA SAB de C.V. y Subsidiarias (GICSA, La compañía, o el Grupo), (Clave BMV: gicsa) la compañía mexicana líder en desarrollos inmobiliarios de calidad, anunció el día de hoy su reporte de sus resultados financieros y operativos consolidados correspondientes al primer trimestre de 2016, el cual finalizó el 31 de marzo del 2016.

Cifras Acumuladas en millones de pesos mexicanos consolidadas

	1Q 16	1Q 15
Ingresos	1,057	1,073
UAFIDA	617	386
Margen UAFIDA	58%	36%
Resultado Neto Mayoritario	821	1,157

Nota: Las cifras presentadas en estas tablas, así como en el presente documento, están expresadas en millones de pesos mexicanos a pesos corrientes, salvo que se especifique lo contrario; y han sido preparados en conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera (IFRS). Las cifras pueden variar por efectos de redondeo.

GICSA obtiene sus ingresos de renta de oficinas, locales comerciales Asimismo la empresa genera ingresos por otros servicios (tales como la administración de inmuebles que no son de su propiedad).

Pendiente de la Compañía

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

I. Portafolio Estabilizado

Al 1T16, GICSA cuenta con un portafolio de 13 Propiedades Estabilizadas, a través de sus subsidiarias. De estos proyectos, siete son centros comerciales, cuatro son desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos son proyectos de oficinas corporativas.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestras Propiedades Estabilizadas al 31 de marzo de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Municipio delegación u estado	Año de inicio de Operaciones	GLA (m2) marzo 2016	% de GLA Propiedades Estabilizadas	% de Participación de GICSA	GLA proporcional marzo 2016(m2)	Lugares de Estacionamiento
<i>Portafolio Estabilizado</i>							
<i>Uso Comercial</i>							
City Walk	México .DF	2010	3,503	1%	100.0%	3,503	147
Forum Buenavista	México .DF	2008	90,464	15%	100.0%	90,464	2,372
Forum Tlaquepaque	Gdl. Jalisco.	2011	50,319	8%	50.0%	25,160	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Guerrero.	2008	33,650	6%	84.0%	28,266	1,929
Forum Coahuila	Veracruz	2006	31,891	5%	25.0%	7,973	1,638
Piñon Outlet Lerma	Edo. Méx	2001	61,806	10%	62.5%	38,629	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2008	39,708	7%	50.0%	19,854	2,553
<i>Sub total Comercial</i>			311,341	52%	69%	213,848	15,107
<i>Uso Oficinas</i>							
Reforma 156	México .DF	2011	19,315	3%	75.0%	14,486	637
Torre E 3	México .DF	2005	23,241	4%	75.0%	17,431	1,617
<i>Sub total Uso Oficinas</i>			42,556	7%	75%	31,917	2,254
<i>Uso mixto</i>							
Paseo Interdinas	Edo. Méx	2011	88,371	15%	50.0%	44,186	3,982
Capital Reforma	México .DF	2012	59,814	10%	60.0%	35,888	2,065
Paseo Arcos Bosques	México .DF	2008	91,271	15%	50.0%	45,636	3,466
Mazaryk 111	México .DF	2008	0	0%	0.0%	0	0
<i>Sub total Uso Mixto</i>			239,456	40.36%	52%	125,709	9,513
<i>Total Portafolio Estabilizado</i>			593,353	100%	62.61%	371,474	26,874

“NOI Proporcional” significa el NOI proporcional a nuestra participación directa e indirecta en nuestras Propiedades.

La siguiente tabla muestra los resultados operativos de nuestras propiedades al 31 de marzo de 2016:

Propiedades Portfolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados (P\$, Millones)			Tasa de Ocupación			NOI (P\$, Millones)			NOI Proporcional (P\$, Millones)			Renta Mensual por m2		
	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %	1T16	1T15	Var. %
Portfolio Estabilizado															
Uso Comercial															
City Walk	5	4	26%	100%	96%	4%	4	3	19%	4	3	41%	339	320	6%
Forum Buenavista	120	97	23%	94%	92%	2%	93	67	39%	93	35	163%	240	221	9%
Forum Tlaquepaque	57	54	6%	88%	85%	5%	49	47	3%	24	25	-1%	245	237	3%
La Isla Acapulco	32	28	15%	86%	84%	2%	23	20	12%	19	17	11%	195	190	3%
Forum Coahuila	36	36	0%	95%	94%	0%	28	28	0%	7	7	0%	241	236	2%
Plazas Outlet Lerma	55	54	3%	93%	92%	2%	48	42	15%	30	17	74%	207	198	4%
Forum Culiacán	59	55	8%	93%	96%	-3%	42	46	-8%	21	25	-14%	302	296	2%
Sub total Comercial	364	327	11.3%	92.0%	90.7%	1.5%	287	254	13.0%	199	129	54.2%	239	228	4.6%
Uso Oficinas															
Reforma 156	14	14	-3%	100%	100%	0%	11	12	-5%	8	9	-5%	209	209	0%
Torre E3	44	31	41%	95%	94%	1%	38	23	63%	28	9	205%	517	447	16%
Sub total Uso Oficinas	58	46	27.2%	97.2%	96.8%	0.4%	49	35	40.4%	37	18	103.2%	373	335	11.3%
Uso mixto															
Paseo Interlomas	132	120	10%	98%	96%	2%	111	96	15%	55	50	11%	283	270	4%
Capital Reforma	65	46	40%	58%	56%	4%	56	25	123%	34	19	76%	469	405	16%
Paseo Arcos Bosques	166	128	30%	97%	97%	0%	146	108	35%	73	58	27%	476	422	13%
Mazaryk 111	39	35	12%	98%	100%	-1%	26	29	-11%	19	22	-12%	413	363	14%
Sub total Uso Mixto	401	328	22%	89%	88%	1%	339	259	31%	181	149	22%	397	357	11%
Total Portfolio Estabilizado	823	701	17%	91%	90%	1%	674	547	23%	417	296	41%	315	290	8%
Ingresos proyectos en Desarrollo	22						22			22					
Ingresos Proyectos Estabilizados y en desarrollo	845	701	21%	91%	90%	1%	696	547	27%	438	296	48%	315	290	8%

Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 31 de marzo de 2016, las 13 Propiedades Estabilizadas totalizaban 619,566m² de ABR. De este total, 52.47% corresponde a propiedades de uso comercial, 7.17% a propiedades para uso de oficinas y 40.36% para uso mixto. Nuestras Propiedades Estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coahuila.

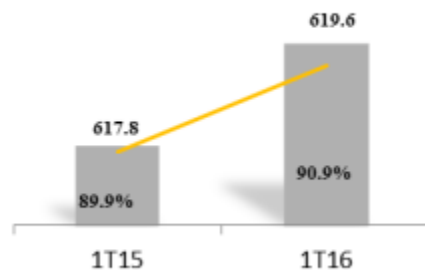


Ocupación

Al 1T16, las Propiedades Estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 90.93%. Excluyendo el proyecto de Capital Reforma que se encuentra en proceso de estabilización, el porcentaje de ocupación sería de 94.43%. En particular el porcentaje de ocupación de Capital Reforma al 1T16 es de 58.13%, debido a que la Compañía ha sido muy cuidadosa en buscar a los inquilinos adecuados para el éxito a largo plazo de este proyecto, en cuanto a calidad del inquilino y los términos económicos para el arrendamiento.

Se puede observar en el siguiente gráfico la evolución del ABR y porcentaje de ocupación considerando Capital Reforma.

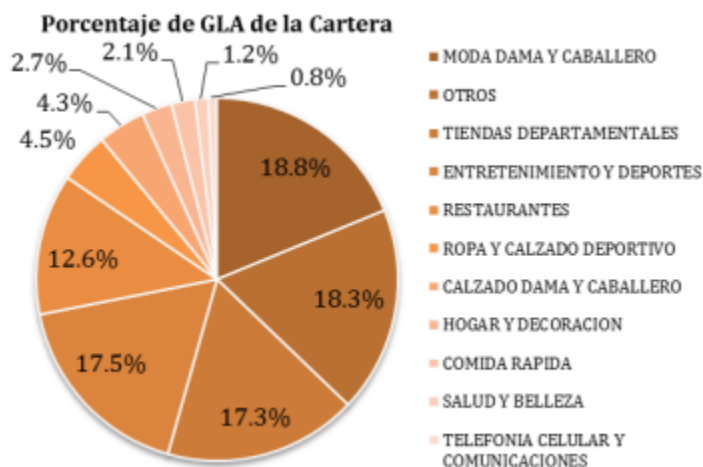
Tendencia de ABR y porcentaje de ocupación



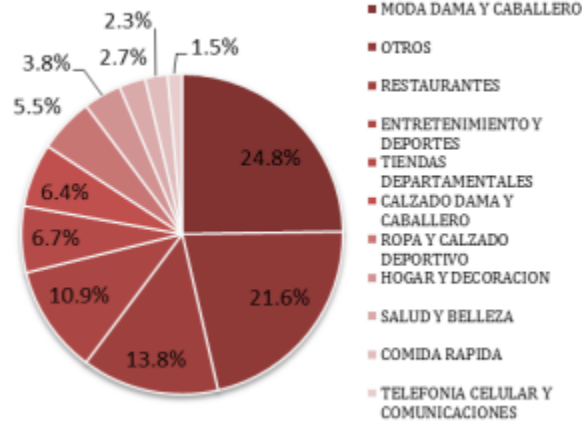
Características Contratos de Arrendamiento

Las Propiedades Estabilizadas cuentan con arrendatarios con altas calificaciones crediticias y están diversificadas por industria y ubicación geográfica. Consideramos que la diversificación por industria de los arrendatarios protege a la Compañía de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de los clientes permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Las siguientes gráficas muestran la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino, tanto como porcentaje de los ingresos totales, como proporción de la superficie rentable total del portafolio:



Porcentaje Promedio de Renta Fija



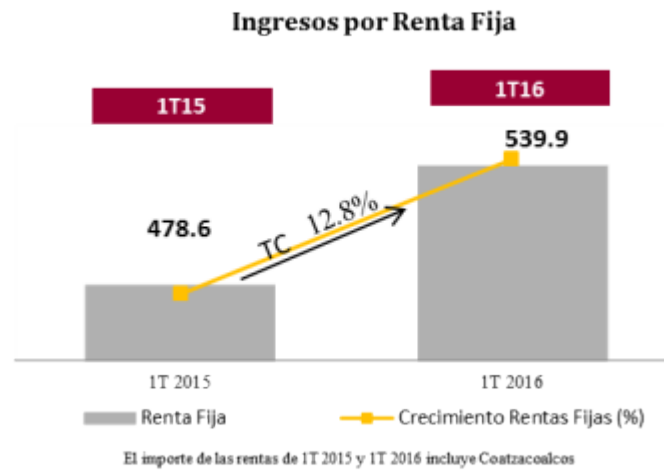
La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de nuestras Propiedades Estabilizadas al 1T16:

Año de expiración de Contratos	Número de Contratos que expiran	ARB de Contratos que expiran	%de Superficie que expira	Renta Anualizada que expira (Ps. en miles)	% Renta Fija de contratos que expiran
Vencidos en Litigio	11 *	3,721	0.66%	10,406	0.49%
2016	384	97,719	17.35%	374,894	17.62%
2017	439	102,612	18.21%	423,242	19.89%
2018	260	85,209	15.13%	376,255	17.68%
2019	102	41,769	7.41%	181,154	8.51%
2020	56	30,436	5.40%	137,679	6.47%
Posterior	129	201,894	35.84%	624,169	29.33%
Total	1,381	563,360	100.00%	2,127,799	100.00%

* 11 Contratos en litigio con un ABR de 3,720.91 m²

Ingreso por Rentas Fijas, número de visitantes e incremento de ventas en tiendas similares ("same store sales")

A) Durante el 1T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 540 millones, mismos que fueron superiores en un 12.80% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2015.



B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante el 1T16 alcanzaron aproximadamente los 16.38 millones de visitantes, un incremento de 4.22% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2015.



C) Ventas de mismas tiendas aumentó 12.80% en el 1T16 comparado con lo registrado en el 1T15.

II. Proyectos en construcción y en desarrollo

A continuación se presenta cierta información seleccionada para cada uno de los proyectos en construcción basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a nuestros desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro, derivado de diversos factores tales como: retroalimentación de nuestros clientes, condiciones de mercado, debida obtención de autorizaciones, aprobaciones, permisos y/o licencias de diversas autoridades; 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 49,000 m² y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, de hotel y oficinas con una distribución aproximada de 29,000 m² comerciales y 20,000 m² de oficinas. Contemplamos que esta ampliación inicie operaciones durante el primer semestre de 2017.



La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	16%	21%
Excavacion y Cimentacion	17%	88%	88%
Obra Civil	57%	2%	10%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%
Acabados y Fachadas	12%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	AMPLIACIÓN INTERLOMAS
Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	49,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 311.3
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,306.7

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Paseo Cuernavaca:

Es una de las propiedades destinadas a proyecto de uso comercial y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El proyecto cuenta con una ABR total de aproximadamente 58,000m² ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas. Se estima que Paseo Cuernavaca inicie operaciones en el primer semestre de 2017 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, y mueblerías. También contará con cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	16%	31%
Excavacion y Cimentacion	8%	50%	95%
Obra Civil	63%	17%	33%
Instalaciones y Equipos	22%	5%	10%
Acabados y Fachadas	7%	3%	9%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	PASEO CUERNAVACA
Ubicación	Ciudad de Cuernavaca, Morelos
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	58,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 233.0
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,028.0

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Paseo Metepec:

Es una de las propiedades destinadas a un complejo de proyecto de uso mixto y cuya obra se ha iniciado en el primer semestre de 2015 y se estima finalizar la primera etapa "Power Center" en el primer semestre de 2017.

Este proyecto estará ubicado en la desarrollada zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México. El complejo contará con áreas comerciales, de oficinas, con una ABR total de aproximadamente 80,000 m² distribuidas entre el "Power Center" y el "Fashion Mall".

Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal, con una distribución aproximada de 70,000 m² comerciales y 10,000 m² de oficinas.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	24%	24%
Excavacion y Cimentacion	34%	70%	70%
Obra Civil	41%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	9%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	PASEO METEPEC POWER CENTER ³
Ubicación	Zona comercial del municipio de Metepec.
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	12,684 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 86.3
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 508.2

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

3 Se refiere a Power Center

La Isla Vallarta:

Este proyecto consiste en un centro comercial, localizado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Se estima que el complejo cuente con una ABR total de aproximadamente 32,000 m². Sus principales inquilinos serán boutiques de marcas de lujo, cines, tiendas de moda, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2015 y se estima que comience a operar durante el segundo semestre de 2016.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	47%	64%
Excavacion y Cimentacion	7%	97%	99%
Obra Civil	65%	57%	80%
Instalaciones y Equipos	15%	18%	25%
Acabados y Fachadas	13%	2%	13%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	LA ISLA VALLARTA
Ubicación	Puerto Vallarta, Jalisco
Fecha de inicio de obra	Primer Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Segundo Semestre 2016
Área rentable estimada	32,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 332.1
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,145.2

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

La Isla Mérida:

El proyecto está localizado en la ciudad de Mérida Yucatán y 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 total aproximado de 65,000 m²; adicionalmente, es importante destacar que la marca "La Isla" es ampliamente conocida por habitantes de la zona, situación que nos permite tener una amplia popularidad dentro de la comunidad.

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2017.

**Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:**

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	5%	10%
Excavacion y Cimentacion	8%	67%	75%
Obra Civil	63%	0%	6%
Instalaciones y Equipos	14%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	LA ISLA MERIDA
Ubicación	Mérida, Yucatán
Fecha de inicio de obra	Segundo Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2017
Área rentable estimada	65,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 81.9
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,761.5

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de pesos

Paseo Querétaro:

Paseo Querétaro es uno de nuestros Proyectos en Desarrollo que va a combinar un centro comercial, área residencial hotel y zona corporativa.. El proyecto está localizado en la zona colindante al antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro, sobre el Vial Junipero Serra, la cual es la zona de 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 73,505 m², con una distribución aproximada de 15,000 m² de oficinas y 58,505 m² comerciales.

La construcción de este proyecto comenzó al final del segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	4%	7%
Excavacion y Cimentacion	17%	22%	40%
Obra Civil	53%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	QUERÉTARO
Ubicación	Zona Centro Sur, Querétaro
Fecha de inicio de obra	Segundo Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2018
Área rentable estimada	73,505 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 69.3
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,774.2

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de pesos

Paseo Xochimilco:

El proyecto está localizado en la delegación Xochimilco, Distrito Federal. Está ubicado en la avenida División del norte con acceso del periférico, la zona sur de la ciudad y dentro de la gran población de Xochimilco. Cuenta con un gran estacionamiento cubierto en sótanos brindando seguridad para sus visitantes. La excelente ubicación del complejo se ve aún más beneficiada debido a que en la actualidad hay una 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. Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, cines, tiendas de ropa, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 55,943 m².

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Indicadores de avance de obra al 31 de marzo de 2016:

	Porcentaje de contribución a la obra	31 de Diciembre 2015	31 de Marzo 2016
Avance de Obra	100%	1%	1%
Demolicion	2%	50%	50%
Excavacion y Cimentacion	20%	0%	0%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de marzo de 2016:

Proyecto	PASEO XOCHIMILCO
Ubicación	Xochimilco, DF
Fecha de inicio de obra	Segundo Semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer Semestre 2018
Área rentable estimada	55,943 m ²
Inversión aproximada al 31 de Marzo 2016 ^{1,2}	Ps 46.4
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,966.6

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de pesos

Estatus de Comercialización de los proyectos a desarrollar:

A continuación mostramos los avances en comercialización de los proyectos a desarrollar:

No.	Proyecto	Superficie Total Rentable (m ²)	Total Superficie Firmada y en Proceso de Firma	
			(m ²)	%
Superficie Rentable Centros Comerciales				
1	Ampliación Paseo Interlomas	29,000	12,989	44.79%
2	Fórum Cuernavaca	58,000	20,067	34.60%
3	La Isla Vallarta	32,000	21,895	68.42%
4	La Isla Mérida	65,000	16,111	24.79%
5	La Isla Playa del Carmen	22,000	9,109	41.40%
6	Paseo Querétaro	58,505	17,810	30.44%
7	Paseo Xochimilco	55,943	25,069	44.81%
8	Paseo Metepec	70,000	12,593	17.99%
Subtotal		390,448	135,643	34.74%
Gran Total		390,448	135,643	34.74%

Propiedades en Desarrollo:

Con relación al resto de nuestros proyectos en desarrollo continuamos, conforme a nuestros planes, con la ejecución de todas las actividades requeridas para la formalización de los terrenos, obtención de permisos, licencias y demás requisitos para estar en posibilidad de iniciar las actividades de construcción. Asimismo, nos

mantenemos analizando continuamente oportunidades de inversión en México, incluyendo oportunidades de adquisiciones, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

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

Operativos:

- GICSA reportó un total de 619,566 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al 31 de marzo de 2016. El ABR proporcional de GICSA en 2016 es de 391,134 m².
- Al 31 de marzo de 2016, la tasa de ocupación fue del 90.93%, un incremento de 103 puntos base en comparación con el 31 de marzo de 2015. Sin considerar el inmueble de Capital Reforma, que se encuentra en etapa de estabilización, la tasa de ocupación sería de 94.43%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 1T16 fue de Ps. 315, un aumento de 8.41% en comparación con 1T15 que fue de Ps. 290.
- Ventas de mismas tiendas aumentó 12.80% en 1T16 comparado con lo registrado en el 1T15.
- GICSA registró un total de 16.38 millones de visitantes en nuestros centros comerciales del portafolio estabilizado en 1T16, lo que representa un crecimiento de 4.22% con respecto al 1T15

Financieros:

- En el 1T16, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 920 millones, un incremento del 19.34% respecto a los Ps.771 millones del 1T15.
- El EBITDA consolidado acumulado para el 1T16 alcanzó Ps. 672 millones; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de Ps. 414 millones. Al cierre del 1T16 el margen EBITDA fue 73%.
- La deuda financiera consolidada al 1T16 fue de Ps. 14,245 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 9,806 millones, dando una relación préstamo valor de 28%.

Negocio de GICSA

GICSA es una compañía con un modelo de negocio totalmente integrado que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de los proyectos y que 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 maximizan los retornos de los accionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio estabilizado de 13 propiedades generan flujo de efectivo sólido y continuo con 619,566 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 63.13%.
- Segundo, nuestros 15 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento, ya que esperamos sumarán 903,013 m² de ABR a nuestro portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 76%.
- Tercero, nuestras 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%.

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

Factores de riesgo

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo de tasas 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.

Riesgos de mercado

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.

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 \$320,000 en 2015 y \$290,000 en 2016.

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 de aproximadamente \$15,184,299 al 31 de marzo de 2016.

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 de aproximadamente \$799,084 al 31 de marzo de 2016.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel de 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.

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.

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 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

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

<u>31 de marzo de 2016:</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés		7,223	7,223	
<u>31 de diciembre de 2015:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés		6,217	6,217	

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resultados Financieros

Cambios recientes en nuestra estructura corporativa y financiera

Durante los primeros meses de 2015 completamos una reestructura corporativa y financiera cuyos efectos se encuentran registrados en los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2015 y se encuentran reflejados para efectos comparativos en el Estado de Resultados Pro forma de 2014, como si los efectos de esta reestructura corporativa se hubieran completado en ese periodo.

Los efectos contables y corporativos de esta reestructura se detallan a continuación:

1. El 3 de marzo de 2015 completamos la adquisición de Desarrolladora 2020 S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias, Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A. de C.V., Desarrollos Chac-Mool, S.A. de C.V., Comercializadora Mobilia, S.A.P.I. de C.V., Servso Uno, S.A.P.I. de C.V., Servso Dos, S.A.P.I. de C.V. y Plus Calidad Administrativa, S.A.P.I. de C.V., en cada caso propiedad directa o indirecta de nuestros principales accionistas indirectos, para incorporarlas a nuestro negocio de servicios mediante operaciones de compraventa de acciones.
2. El 9 de abril de 2015 completamos ciertas transmisiones de acciones, utilidades retenidas, propiedades de inversión, activos fijos y ciertas cuentas por cobrar y cuentas por pagar, incluyendo algunas con partes relacionadas, a través de la venta de activos, escisiones y desincorporación de ciertas subsidiarias.

Los principales activos, pasivos y capital social transferidos como parte de nuestra reestructura corporativa incluyen:

- I. Transferencias de activos no esenciales reflejados en nuestro estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras proforma reportadas al 30 de diciembre de 2014, incluyendo:
 - a) Cuentas por cobrar a proveedores principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - b) 138 unidades residenciales equivalentes a 31,127 m² reflejado como Activo Circulante bajo el rubro "Inventarios Inmobiliarios" y "Activos no Circulantes";

- c) 117,218,077 CBFIs de Fibra Uno reflejados como “Activo no Circulante” bajo el rubro “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”;
- d) Terrenos sin uso definido y otras reservas no estratégicas los cuales se encuentran ubicados en el estado de Campeche, reflejados como “Activo no circulante” bajo el rubro “Propiedades de Inversión” y
- e) Ciertas cuentas por cobrar a corto plazo con partes relacionadas reflejadas como “Activo circulante” bajo el rubro “Partes relacionadas” principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales.
- II. Pasivos reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2014, incluyendo:
- a) Cuentas por pagar principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
- b) Créditos bancarios;
- c) Rentas pagadas por anticipado principalmente relacionadas con la discontinuación de nuestro negocio residencial;
- d) Impuesto sobre la renta por pagar a la autoridad fiscal mexicana relacionados a las propiedades aportadas a Fibra Uno;
- e) Pasivos relacionados con un acuerdo de asociación;
- f) Una provisión relacionada a un litigio sobre un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, reflejado como una cuenta por pagar;
- g) Saldos y sus efectivos en la utilidad integral relacionados con impuestos corrientes y diferidos registrados en la escisión de subsidiarias, principalmente relacionados con nuestro segmento de conjuntos residenciales, naves industriales y servicios.
- III. Capital social y utilidades retenidas, principalmente relacionado a nuestro segmento de conjuntos residenciales discontinuado.
- a) El 13 de enero de 2015, desconsolidamos la totalidad de nuestra participación en Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V. Dicha entidad mantenía y continúa manteniendo después de dicha desconsolidación el 18.8% de nuestro capital social en circulación.
- b) Al 30 de junio del 2015, después de dar efecto a nuestra Reestructura Corporativa, nuestras cuentas por pagar con partes relacionadas se incrementaron. Estas cuentas por pagar se originaron principalmente como resultado de la prestación de servicios intercompañías con anterioridad a la

Reestructura Corporativa, los cuales fueron eliminados como parte de nuestro proceso de consolidación.

Con el propósito de ser consistentes y capaces de comparar los periodos reportados, hemos dado efecto a los cambios corporativos y financieros arriba descritos en las cifras del estado de resultados proforma presentadas por el periodo enero-diciembre 2014.

Estado de Resultados

Ingresos

Los ingresos totales durante el 1T16 se mantuvieron sin cambios, alcanzando Ps. 1,057 millones, monto similar al reportado en el proforma 1T15. A continuación se explican las principales causas que las originaron:

- I. **Ingresos por arrendamiento y guantes.** Al cierre de 1T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 666 millones, un incremento de 23% comparado con el importe registrado en el proforma 1T15 de Ps. 542 millones, debido principalmente al reconocimiento de ingresos por Guantes en el 1T16 en los proyectos Fórum Buenavista e incrementos de rentas en Arcos Bosques, Torre Esmeralda III, Forum Buenavista y Capital Reforma.
- II. **Ingresos por estacionamiento, hospedaje, servicios y construcción.** Los ingresos por este concepto disminuyeron -35%, en el 1T16 y generaron Ps. 211 millones contra Ps. 324 millones generados al 1T15; el decremento se origina principalmente por la disminución en la ejecución de servicios de obra a terceros durante el 1T16.
- III. **Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios.** Los ingresos registrados por venta de inventarios inmobiliarios en el 1T16 alcanzaron Ps. 7 millones comparados con Ps. 30 millones generados en el proforma 1T15; el decremento se origina principalmente por la disminución de inventarios disponibles para venta.

Costos y Gastos

El total de costos y gastos en el 1T16 ascendió a Ps. 440 millones, una disminución de 24%, comparado con los Ps. 579 millones al 1T15, debido principalmente a:

- I. **Costos por ventas de inmuebles, terrenos y servicios de obra.** Los costos por ventas de inmuebles, terrenos y servicios de obra disminuyeron 41%, siendo Ps. 108 millones en el 1T16 comparados con los Ps. 181 millones al 1T15, debido principalmente a una disminución de gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y el reconocimiento por entregas de espacios vendidos.

Utilidad de Operación antes de efectos de Valuación.

Nuestra utilidad de operación antes de efectos no monetarios, fue de Ps 617 millones para el 1T16 lo que representa un incremento del 29.3% en comparación los Ps 477 millones reportados en el 1T15

Variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión.

La valuación de las propiedades de inversión incrementó Ps 768 millones al 1T16, a un ritmo menor que el 1T15 el cual registró un aumento de Ps. 2,234 millones, debido a que si bien, nuestro ingreso operativo neto en las propiedades ha mostrado crecimiento, los múltiplos de referencia se han mantenido constantes en este periodo.

Utilidad de Operación.

Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación disminuyó 49%, al pasar de Ps. 2,778 millones al cierre de 1T15 a Ps. 1,393 millones al cierre de 1T16, debido principalmente a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.

Costos Financieros –Neto.

El costo financiero neto disminuyó de Ps 338 millones al 1T15 a Ps 244 millones al 1T16, esto debido principalmente a efectos cambiarios.

Utilidad Neta Consolidada.

La utilidad neta consolidada al 1T16 fue de Ps. 821 millones, lo que representó una disminución del 40% con respecto al 1T15, principalmente por el efecto no monetario de la valuación de propiedades de inversión explicado anteriormente.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI en el 1T16 fue de Ps. 696 millones lo que representa un incremento de 27.2% comparado con los Ps. 547 millones al 1T15. El NOI proporcional de GICSA en el 1T16 fue de Ps. 438 millones lo que representa un incremento del 48.1% comparado con los Ps. 296 millones al 1T15. El margen NOI en el 1T16 fue de 75.7%.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 1T16 fue de Ps. 672 millones lo que representa un incremento de 21.7% comparado con los Ps. 552 millones al 1T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 1T16 fue de Ps. 414 millones lo que representa un incremento del 38% comparado con los Ps. 300 millones al 1T15. El margen EBITDA en el 1T16 fue de 73%. El EBITDA proporcional a GICSA crece en mayor proporción debido a la adquisición de participación en Fórum Buenavista y Outlet Lerma.

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 1T15 como al cierre del 1T16:

Conciliación NOI – EBITDA

	1T de 2016	1T de 2015
Total de Ingresos menos Costos y Gastos	617	477
Menos:		
Reembolsos por mantenimiento y publicidad ⁽¹⁾	72	74
Reembolso de ingresos por servicios de construcción ⁽¹⁾	74	200
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes ⁽²⁾	7	31
Ingresos derivados por guantes de terceros ⁽⁴⁾	20	17
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(36)	(36)
Más:		
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios ⁽¹⁾	57	58
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios ⁽¹⁾	102	181
Amortizaciones y Gastos extraordinarios ⁽⁵⁾	36	121
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(8)	(7)
Depreciación y amortización	5	7
EBITDA	672	552
Menos:		
Gasto corporativo	(68)	(34)
Ingresos por servicios a terceros	43	38
NOI	696	547
Menos:		
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	223	251
NOI proporcional ajustado	438	296
Más:		
Gasto corporativo	(68)	(34)
Ingresos por servicios a terceros	43	38
EBITDA-Proporcional ajustado	414	300

(1) Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios, mantenimiento y servicios de publicidad para nuestros proyectos en desarrollo y proyectos a desarrollar provistos a terceros. Registramos estos costos y gastos lo cual está registrado como utilidad en nuestro estado de utilidad integral como ingresos por estacionamiento hospedaje y servicios e ingresos por mantenimiento y publicidad respectivamente.

(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) Ingresos por premios de terceros provenientes de las propiedades en desarrollo.

(5) Corresponde a la amortización y al pago de intereses, actualizaciones y penalidades a las autoridades fiscales mexicanas relacionados con pasivos fiscales por pagar para el año y periodo indicados.

Balance General

Principales Rubros del Activo

Efectivo y Equivalentes de efectivo.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T16 fue Ps. 6,978 millones, presenta un incremento de 11% contra los Ps. 6,308 millones registrados al cierre de 2015, originado principalmente por los recursos provenientes de la disposición de créditos para Masaryk 111 y ampliación del crédito para Paseo Interlomas.

Cuentas y documentos por cobrar.

El saldo de esta cuenta en el 1T16 fue de Ps. 591 millones, presentando un incremento del 6% respecto a los Ps. 559 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por el incremento en documentos por cobrar a clientes.

Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 1T16 fue de Ps. 128 millones, presentando un incremento del 37% respecto a los Ps. 94 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el incremento en los anticipos a proveedores de nuestra compañía de construcción.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T16 fue Ps. 38,207 millones, presentando un incremento del 3% respecto a los Ps. 37,053 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el incremento en el NOI en el 1T16 y un ligero ajuste en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valorar conforme a las normas IFRS.

Principales Rubros del Pasivo

Pasivo Circulante

Préstamos bancarios Largo Plazo

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T16 fue de Ps. 7,649 millones, presentando un incremento del 17% con respecto a los Ps. 6,530 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por las nuevas disposiciones de crédito para Masaryk 111 y Paseo Interlomas.

Deuda Financiera

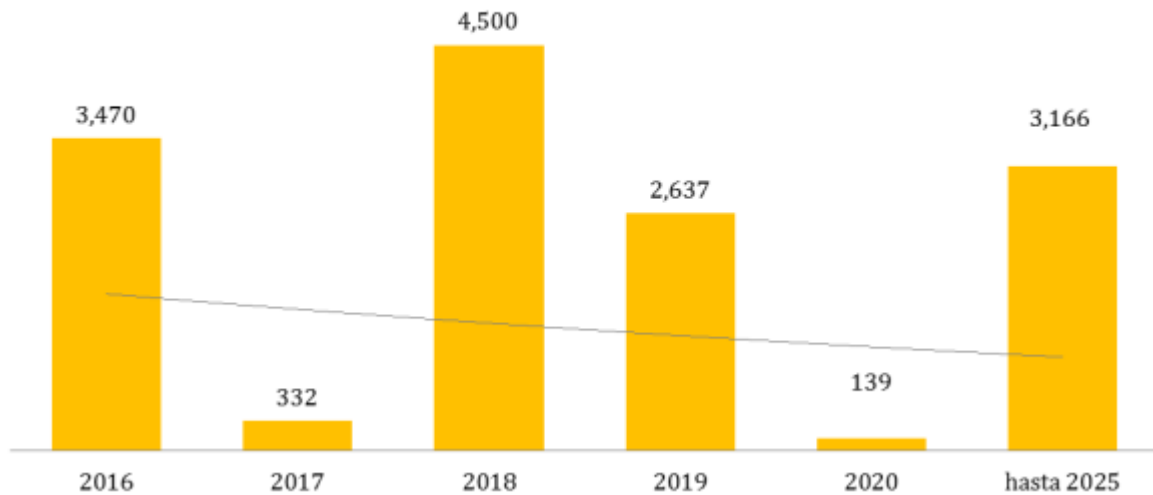
Las siguientes tablas muestran la integración de la deuda así como un análisis de los vencimientos y características de la misma:

*** Análisis Deuda**

*** Análisis Deuda****Análisis de deuda 1T16**

Deuda pro-forma GICSA	14.245
Deuda Proporcional GICSA	9.806
Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾	28.3%
% En moneda Local (Ps.)	49.5%
% En moneda extranjera (Dóls)	50.5%

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 1T16, Incluye deuda Coatzacoalcos.

Amortización de Deuda**Cobertura de Análisis**

- BBVA Bancomer
- Vector
- J.P. Morgan
- Morgan Stanley
- Actinver Casa de Bolsa

Descripción de la 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 marzo de 2016, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en siete 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 619,566 m2 y un ABR Proporcional de Ps 391,134 m2. 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.

Conferencia Telefónica

GICSA lo invita cordialmente a participar a la Teleconferencia de Resultados del Primer Trimestre 2016

Viernes, 29 de abril de 2016

12:00 p.m. Hora Nueva York

11:00 a.m. Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Sr, Elias Cababie Presidente

Sr. Abraham Cababie Director General

Sr, Diódoro Batalla Director de Administración y Finanzas

-----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

Estado de Posición financiera al 31 de marzo de 2016 comparado con Estado Proforma de Situación Financiera al 31 de marzo de 2015

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Al 31 de marzo 2016 Total	Cifras de diciembre 2015 Total	Variación %
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,602	5,965	11%
Efectivo restringido	376	343	9%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	591	559	6%
Impuestos acreditables	860	862	0%
Anticipo para desarrollo de proyectos	128	94	37%
Partes Relacionadas	472	408	16%
Suma el activo circulante	9,029	8,232	10%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados	83	39	111%
Propiedades de inversión	38,207	37,053	3%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	1,011	917	10%
Inversiones en acciones	763	785	-
Provision de impuesto diferido	1,167	1,092	7%
Suma el activo no circulante	41,231	39,887	3%
Total del activo	50,259	48,119	4%

Pasivo y Capital Contable

	Al 31 de marzo	Cifras de diciembre	Variación %
<u>Pasivo</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,368	1,438	-5%
Porción circulante de los préstamos bancarios	3,421	3,431	0%
Rentas otorgadas en garantía y premios	66	71	-6%
Partes Relacionadas	453	408	11%
Impuesto a la utilidad	249	343	-27%
Suma el pasivo circulante	5,556	5,691	-2%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a LP	7,649	6,530	17%
Anticipo de clientes	70	76	-9%
Rentas recibidas en garantía y premios	384	424	-9%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564	564	0%
Provision de impuesto diferido	6,814	6,412	6%
Certificados Bursátiles	2,972	2,981	-
Pasivo Laboral	33	33	-
Suma el pasivo no circulante	18,485	17,021	9%
Total del pasivo	24,042	22,712	6%
Capital contable			
Capital social	637	637	0%
Re compra de acciones	(11)	0	-
Resultados acumulados	8,550	8,072	6%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Capital contable de la participación controladora	18,771	18,304	3%
Participación no controladora	7,446	7,103	5%
Total del capital contable	26,218	25,407	3%
Total pasivo y capital contable	50,259	48,119	4%

Estado Consolidado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de marzo de 2016 y declaración pro-forma de resultado global consolidado para el período finalizado el 31 de marzo de 2015.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Cifras marzo 2016	Cifras marzo 2015	Variación %
	Total	Total	
	2016	2015	
Ingresos por arrendamiento	666	542	23%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	173	160	8%
Ingresos por estacionamiento, hospedaje, servicios y construcción.	211	324	-35%
Venta de propiedades de inversión e inventarios inmobiliarios	7	31	-79%
Total de ingresos	1,057	1,057	0.02%
Costo de venta de inmuebles y terrenos	(108)	(181)	-41%
Gastos de administración, venta y generales	(333)	(398)	-16%
Total de costos y gastos	(440)	(579)	-24%
Utilidad de operación antes de efectos de valuación	617	477	29%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	768	2,234	-66%
Venta de otros proyectos	2	61	-96%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	6	5	40%
Utilidad de operación	1,393	2,778	-50%
Ingresos financieros	564	427	32%
Costos financieros	(808)	(765)	6%
Costos financieros - Neto	(244)	(338)	-28%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,148	2,440	-53%
Impuestos a la utilidad	(328)	(1,073)	-69%
Utilidad neta consolidada	821	1,366	-40%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	478	704	-32%
Participación no controladora	343	663	-48%

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

CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO 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 tres vigente para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, SA; de hecho, el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

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

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

(Cifras en Miles)

TIPO DE IFD	FECHA INICIO	FECHA VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL INICIAL	MONTO NOCIONAL AL 31-MZO-2016	VALUACION AL 31-MZO-2016	VALUACION AL 31-DIC-2015
Cobertura de Tasa de Interés	30-may-12	22-feb-17	MN	985,000	576,250	2,898	6,217
Cobertura de Tasa de Interés	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	720,000	638	-
Cobertura de Tasa de Interés	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	54,000	3,654	-

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

Las operaciones mencionadas en el numeral anterior, fueron celebradas con la institución financiera con la que se tiene un préstamo, HSBC México, S.A. Institución de banca múltiple, grupo financiero HSBC, con quien se tiene un crédito para el desarrollo de nuestro proyecto conocido como Paseo Interlomas.

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de marzo de 2016, el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

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

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

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

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

La compañía identifica, evalúa, monitorea y administra de forma centralizada los riesgos financieros de sus subsidiarias operativas a través de políticas escritas que establecen límites asociados a riesgos específicos, incluyendo las directrices para establecer las pérdidas admisibles, para determinar cuándo el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es

apropiado y dentro de los lineamientos de la política, o cuándo dichos instrumentos pueden ser designados como instrumentos de cobertura, sino más bien como mantenidos con fines de negociación, lo cual es el caso del instrumento financiero derivado y un contrato de cap de tasa de interés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 30 de mayo de 2012 obtuvimos un instrumento financiero derivado de cobertura de tasas de interés con fecha de vencimiento al 22 de febrero de 2017. La compañía contrata IFD de tasas de interés con fines no especulativos y, por tanto, clasifica su IFD como de cobertura de riesgos de mercado. El 17 y 18 de marzo del 2016, se obtuvo dos nuevos IFD de cobertura de tasas de interés un en MN y otro en USD con vencimiento en marzo del 2019.

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. Valor de mercado indicativo.

Riesgos:

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

a) Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.0350% vs la tasa contratada en el derivado de 4.90%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8650% de interés.

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 TIIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.0647% vs la tasa contratada en el derivado de 4.87%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8053% de interés.

c) Tercer IFD es Libor a 1M. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa Libor utilizada en el crédito fue de 0.4399% vs la tasa contratada en el derivado de 0.94%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.5001% de interés.

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

Los métodos y técnicas de valuación son realizada por el banco HSBC México S.A., que es con el que se tiene contratado los IFD.

Dicha valuación, se ha realizado conforme a los modelos propios de HSBC 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.

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

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

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.

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 \$7,223 y 6,217 por los periodos terminados el 31 de Marzo 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.

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.

INFORME DE CREDITOS RELEVANTES

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

- Entregar estados financieros y otros;
- Permitir que nuestros libros y registros contables sean inspeccionados por el personal autorizado del acreditante;
- Mantener seguros sobre ciertas propiedades en términos razonables aceptables para nuestros acreditantes;
- Mantener ciertas razones financieras;
- Limitaciones a la contratación de deuda adicional;
- Limitaciones en la constitución de gravámenes;
- Limitaciones en las transferencias de activos inmobiliarios, excepto por disposiciones en el curso ordinario de nuestro negocio o si los fondos derivados de dicha transferencia se utilicen para el pago de la deuda pendiente;

- Limitaciones en el otorgamiento de créditos a terceros que pudieran afectar nuestro rendimiento en nuestros créditos actuales;
- Limitaciones a fusiones y escisiones, a menos que se lleven a cabo con afiliadas y subsidiarias, siempre y cuando la sociedad resultante acuerde comprometerse de conformidad con los términos y condiciones de los créditos existentes;
- Limitaciones a los decretos y pagos de dividendos en el caso y subsistencia de un incumplimiento conforme a los créditos existentes;
- Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros; y
- Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de Diciembre de 2015 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Blackstone The Group L.P Jumbo y Expansiones. El 27 de julio de 2006 obtuvimos un crédito con Ge Real Estate México, S. de R.L. de C.B. ahora Blackstone The Group L.P el cual fue utilizado originalmente para desarrollar 16 proyectos de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales, así como para desarrollar diversas ampliaciones a proyectos existentes. El 31 de agosto de 2012, celebramos un convenio de reestructuración y reexpresión a este contrato de crédito mediante el cual se cedió la mayor parte de la deuda a Fibra Uno. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de julio de 2016. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de cuatro proyectos: Forum Culiacán, Las Plazas Outlet Lerma, Torre Esmeralda III y Forum Coatzacoalcos así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades.

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseo y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$107.7 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.5%. Una vez que se establezca el proyecto Reforma Capital, el margen aplicable se ajustará a 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de marzo de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de dos proyectos: Capital Reforma y Reforma 156, así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades. Este crédito comparte garantías de forma pari passu con el crédito Arcos Bosques descrito más adelante. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Arcos Bosques. El 1 de febrero del 2007, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar la construcción del proyecto denominado Paseo Arcos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificatorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$158.5 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de abril de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del proyecto paseos arcos bosques, así como los flujos de arrendamientos generados por esta propiedad. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Deutsche Bank Buenavista. El 8 de agosto del 2014, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad el crédito existente con Hypothekbank Frankfurt AG (antes Eurohypo Aktiengesellschaft) el cual fue utilizado para la construcción del centro comercial Forum Buenavista. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente al 31 de Marzo de 2016 bajo esta línea de crédito ascendía a eua\$42 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 6.25%. Este contrato tiene un vencimiento en agosto de 2016. Nuestras obligaciones conforme al crédito Deutsche Bank Buenavista están garantizadas por (i) un fideicomiso de garantía de nuestros derechos sobre los terrenos del centro comercial Forum Buenavista, nuestros derechos a recibir recursos generados por contratos de arrendamiento, los recursos de cualquier indemnización o seguro recibidos con respecto al centro comercial Forum Buenavista, y una prenda sobre el 100% de las acciones del capital social de nuestra subsidiaria Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. propiedad de nuestra subsidiaria de Cabi Servicios, S.A. de C.V., y (iii) una prenda sobre derechos fiduciarios de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. y todos los activos presentes y futuros de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. con respecto al centro comercial Forum Buenavista. Este crédito contiene algunas restricciones sobre cambio de control de nuestra subsidiaria Cabi Centros Comerciales (México), respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Banco General, S.A. City Walk. El 31 de octubre del 2014, celebramos un crédito con garantía hipotecaria con Banco General, S.A., el cual se utilizó para fondar nuestras necesidades de capital de trabajo. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente al 31 de Marzo de 2016 bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$6.3 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor tres meses más 4.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de noviembre de 2021. Nuestras obligaciones conforme al crédito Banco General City Walk están garantizadas a través de: (i) una garantía hipotecaria otorgada por Conjunto Residencial Santa Fe, S.A. de C.V. sobre ciertos los locales comerciales, que forman parte del "condominio comercial uno", perteneciente al conjunto condominal denominado "Supraconjunto Condominal Maestro Uno" del desarrollo inmobiliario denominado "City Santa Fe", y (ii) una hipoteca constituida sobre nuestra propiedad City Walk. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección "Informe de Créditos Relevantes."

Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple. Acapulco. El 6 de noviembre del 2008, se obtuvo un crédito simple con interés con Banco Santander (México), el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial La Isla Acapulco. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a ps. 419.8 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de octubre de 2016. Nuestras obligaciones con Banco Santander (México) están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial La Isla Acapulco Shopping Village.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,592 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección "Informe de Créditos Relevantes."

Metlife Mexico S.A. Tlaquepaque. El 18 de diciembre del 2015, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que tenía Forum Tlaquepaque con Desarrollos Malecón del Suroeste S.A. de C.V. y el resto para Capital de Trabajo. Al 31 de Marzo de 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 698 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Masaryk 111. El 16 de Marzo del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que otorgó Grupo Gicsa SAB de CV el 08 de Junio de 2015 para a su vez prepagar un Crédito al mismo banco Metlife. Al 31 de Marzo de 2016, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$52 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de abril de 2021.

Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 31 de Marzo de 2016, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo.

Con vencimientos del 28 de Marzo de 2019 y 01 de Diciembre de 2022.

Por este medio informamos que en cumplimiento a lo dispuestos en 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:

- BBVA Bancomer
- Vector
- J.P. Morgan
- Morgan Stanley
- Actinver Casa de Bolsa

Ciudad de México a 28 de Abril de 2016.- Grupo GICSA SAB de C.V. y Subsidiarias (GICSA, La compañía, o el Grupo), (Clave BMV: gicsa) la compañía mexicana líder en desarrollos inmobiliarios de calidad, anunció el día de hoy su reporte de sus resultados financieros y operativos consolidados correspondientes al primer trimestre de 2016, el cual finalizó el 31 de marzo del 2016.

Cifras Acumuladas en millones de pesos mexicanos consolidadas

	1Q 16	1Q 15
Ingresos	1,057	1,073
UAFIDA	617	386
Margen UAFIDA	58%	36%
Resultado Neto Mayoritario	821	1,157

Nota: Las cifras presentadas en estas tablas, así como en el presente documento, están expresadas en millones de pesos mexicanos a pesos corrientes, salvo que se especifique lo contrario; y han sido preparados en conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera (IFRS). Las cifras pueden variar por efectos de redondeo.

GICSA obtiene sus ingresos de renta de oficinas, locales comerciales Asimismo la empresa genera ingresos por otros servicios (tales como la administración de inmuebles que no son de su propiedad).

[WU1]Pendiente de la Compañía

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

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.

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	\$ 143,951	\$ 3,248,771	\$ 4,740,721	\$5,907,916
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	68,377	1,299,172		
Otros pasivos	13,955	52,241	102,408	383,761

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]

Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	1T16	1T15	Var. %
Número de Propiedades	13	13	0.00%
Área Bruta Rentable (ARB) m ²	619,566	617,844	0.28%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ARB) m ²	391,134	317,970	23.01%
Tasa de Ocupación	90.93%	89.90%	1.15%
Renta Promedio / m ²	Ps. 315	Ps. 290	8.41%
Tasa de Renovación	95.70%	98.72%	-

Indicadores Financieros (millones de pesos)	1T16	1T15	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps 920	Ps 771	19.34%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 696	Ps 547	27.18%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 438	Ps 296	48.08%
EBITDA	Ps. 672	Ps 552	21.68%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 414	Ps 300	37.98%
Utilidad neta	Ps. 821	Ps 1,366	-39.87%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps. 478	Ps 704	-32.05%
Deuda Financiera ¹	Ps. 14,245	Ps 10,743	32.60%
Deuda Financiera proporcional GICSA ¹	Ps. 9,806	Ps 5,973	64.17%

1) Incluye la deuda de Coatzacoalcos.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GICSA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2016-01-01 al 2016-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2016-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
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:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,977,710,000	6,308,496,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,191,348,000	1,061,200,000
Impuestos por recuperar	859,701,000	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	9,028,759,000	8,232,074,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	9,028,759,000	8,232,074,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
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	762,623,000	785,415,000
Propiedades, planta y equipo	1,011,135,000	917,001,000
Propiedades de inversión	38,207,186,000	37,053,433,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	83,055,000	39,315,000
Activos por impuestos diferidos	1,166,575,000	1,092,247,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	41,230,574,000	39,887,411,000
Total de activos	50,259,333,000	48,119,485,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,367,549,000	1,438,114,000
Impuestos por pagar a corto plazo	249,218,000	343,067,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	3,939,618,000	3,910,284,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	5,556,385,000	5,691,465,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	5,556,385,000	5,691,465,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	11,106,742,000	10,044,158,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
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	7,378,513,000	6,976,676,000
Total de pasivos a Largo plazo	18,485,255,000	17,020,834,000
Total pasivos	24,041,640,000	22,712,299,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	636,605,000	636,605,000
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000	9,595,667,000
Acciones en tesorería	10,989,000	0
Utilidades acumuladas	8,550,212,000	8,072,107,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	18,771,495,000	18,304,379,000
Participación no controladora	7,446,198,000	7,102,807,000
Total de capital contable	26,217,693,000	25,407,186,000
Total de capital contable y pasivos	50,259,333,000	48,119,485,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	1,056,745,000	1,072,653,000
Costo de ventas	107,646,000	193,936,000
Utilidad bruta	949,099,000	878,717,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	332,515,000	492,314,000
Otros ingresos	770,254,000	2,324,574,000
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,386,838,000	2,710,977,000
Ingresos financieros	563,966,000	536,603,000
Gastos financieros	808,263,000	1,186,812,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	6,464,000	4,629,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,149,005,000	2,065,397,000
Impuestos a la utilidad	327,509,000	908,775,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	821,496,000	1,156,622,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	821,496,000	1,156,622,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	478,105,000	494,000,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	343,391,000	662,622,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.92	0.92
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.92	0.92
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.92	0.92
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.92	0.92

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	821,496,000	1,156,622,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	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
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	821,496,000	1,156,622,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	478,105,000	494,000,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	343,391,000	662,622,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	821,496,000	1,156,622,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	5,082,000	7,766,517
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(767,828,335)	(2,234,445,000)
Provisiones	(66,197,000)	(66,628,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	99,940,260	172,411,000
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(6,464,000)	(4,628,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(31,644,000)	(404,816,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	78,920,175	1,375,988,273
Incremento (disminución) de proveedores	(88,777,000)	108,568,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	59,491,000	632,751,000
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)	(717,476,900)	(413,032,210)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	104,019,100	743,589,790
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(93,513,615)	(156,587,000)
Intereses recibidos	45,269,460	19,280,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	93,849,000	579,606,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	148,953,175	339,850,790
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
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	22,420,000	(32,189,000)
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	345,305,000	(158,291,000)
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 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
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	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(322,885,000)	126,102,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
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	1,190,991,666	321,261,000
Reembolsos de préstamos	175,556,086	728,117,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	155,536,915	175,867,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(16,543,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	859,898,665	(599,266,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	685,966,840	(133,313,210)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(16,752,840)	(12,844,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	669,214,000	(146,157,210)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,308,496,000	614,756,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6,977,710,000	468,598,790

[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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,072,107,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	478,105,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	478,105,000	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	(10,989,000)	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	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	10,989,000	478,105,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	10,989,000	8,550,212,000	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	18,304,379,000	7,102,807,000	25,407,186,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	478,105,000	343,391,000	821,496,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	478,105,000	343,391,000	821,496,000
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	10,989,000	0	10,989,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	467,116,000	343,391,000	810,507,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	18,771,495,000	7,446,198,000	26,217,693,000

[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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	677,232,000	0	221,347,000	12,465,874,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	494,000,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	494,000,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	(12,000)	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	774,480,000	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	(12,000)	0	(221,347,000)	(280,480,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	677,220,000	0	0	12,185,394,000	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	12,921,759,000	6,001,736,000	18,923,495,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	494,000,000	662,622,000	1,156,622,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	494,000,000	662,622,000	1,156,622,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	(12,000)	0	(12,000)
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	774,480,000	0	774,480,000
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	(59,145,000)	662,622,000	603,477,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	12,862,614,000	6,664,358,000	19,526,972,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
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 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2015-04-01 - 2016-03-31	2014-04-01 - 2015-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,056,745,000	1,072,653,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,386,838,000	2,710,977,000
Utilidad (pérdida) neta	821,496,000	1,156,622,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	478,105,000	494,000,000
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]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	2013-04-09	2018-04-01	Libor 3M + 3.00%	0	0	0	0	0	0	0	57,187,889	1,603,581,286	0	0	0
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIE 28 días + 2.00%	58,054,286	129,108,571	129,108,571	0	0	981,763,095	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA1	NO	2013-04-09	2018-04-01	Libor 3M + 3.00%	0	0	0	0	0	0	0	46,996,524	1,060,182,778	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP1	SI	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%	0	0	0	0	0	0	0	40,067,756	1,021,228,790	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP2	SI	2006-07-28	2016-07-01	Tasa Fija 6.46%	279,788,096	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP3	SI	2011-01-01	2016-07-01	Tasa Fija 6.46%	971,145,030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEUTSCHE BANK AG	SI	2014-08-12	2016-08-12	Libor 3M + 6.25%	0	0	0	0	0	0	0	736,002,340	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA2	NO	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%	0	0	0	0	0	0	0	26,716,761	680,809,491	0	0	0
METLIFE MEXICO SA	NO	2015-12-18	2021-01-01	TIE 28 días + 2.00%	3,408,427	20,010,512	669,193,951	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER SA	NO	2008-11-12	2016-11-05	TIE 28 días + 3.55	420,853,017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP4	SI	2011-01-01	2016-07-01	Libor 1M + 1.8%	0	0	0	0	0	0	0	364,725,375	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP5	SI	2011-01-01	2016-07-01	Libor 1M + 1.8%	0	0	0	0	0	0	0	350,145,202	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP6	SI	2008-05-30	2016-07-01	TIE 28 días + 6.5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO GENERAL SA	SI	2014-11-06	2021-11-01	Libor 3 M + 4.5%	0	0	0	0	0	0	0	15,791,585	34,016,809	37,518,302	0	23,007,433
THE BLASCKSTONE GROUP LP7	SI	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%	0	0	0	0	0	0	0	4,367,192	63,663,807	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA3	NO	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%	0	0	0	0	0	0	0	2,880,126	42,442,538	0	0	0
HSBC MEXICO SA1	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIE 28 días + 2.00%	20,176,960	34,545,000	34,545,000	0	0	201,512,500	0	0	0	0	0	0
METLIFE INSURANCE	SI	2015-03-16	2021-04-01	LIBOR 1 MES + 2.50%	0	0	0	0	0	0	0	22,479,434	51,131,635	831,266,931	0	0
TOTAL	NO				0	1,753,425,816	183,664,083	832,847,522	0	1,183,275,595	0	1,667,360,184	4,557,057,134	868,785,233	0	23,007,433
Banca comercial																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL	NO				0	1,753,425,816	183,664,083	832,847,522	0	1,183,275,595	0	1,667,360,184	4,557,057,134	868,785,233	0	23,007,433
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quiropgrafarios)																
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIE 28 +2.7%					2,471,936,000							
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%						500,000,000						
TOTAL	NO				0	0	0	0	2,471,936,000	500,000,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quiropgrafarios)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y																

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]
colocaciones privadas																
TOTAL	NO				0	0	0	0	2,471,936,000	500,000,000	0	0	0	0	0	
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
ANT DE TERR ISLA MERIDA	NO	2016-04-26	2016-04-26					244,571,000								
FERROCARRILES SUBURBANOS	NO	2016-04-26	2016-04-26					117,775,000								
XTRA PROYECTOS	NO	2016-04-26	2016-04-26					22,116,000								
LAS AMERICAS PLAYA DEL CARMEN	NO	2016-04-26	2016-04-26					228,067,000								
FIDEICOMISO 55-4	NO	2016-04-26	2016-04-26					58,570,000								
PICCE SA DE CV	NO	2016-04-26	2016-04-26					2,587,000								
GRANDES CREACIONES HUMAYA	NO	2016-04-26	2016-04-26					7,456,000								
POSTENSAROS Y DISEÑO SA DE CV	NO	2016-04-26	2016-04-26					6,160,000								
CEMEX SA DE CV	NO	2016-04-26	2016-04-26					9,496,000								
AFILITY INTERNATIONAL SA DE CV	NO	2016-04-26	2016-04-26					2,894,000								
CONSTRUST SAPI DE CV	NO	2016-04-26	2016-04-26					6,654,000								
DIST ELEC CASMAN SA DE CV	NO	2016-04-26	2016-04-26					1,408,000								
PROVISIONES	NO	2016-04-26	2016-04-26					33,522,000								
DIVIDENDOS	NO	2016-04-26	2016-04-26					72,035,000								
ANT DE TERR PASEO QUERETARO	NO	2016-04-26	2016-04-26					157,560,000								
VARIOS1	NO	2016-04-26	2016-04-26					396,678,000								
TOTAL	NO				0	1,367,549,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total proveedores																
TOTAL	NO				0	1,367,549,000	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					86,776,000										
ACCIONISTAS	NO					428,708,000										
CTA POR PAG PROYECTO OCEAN CLUB	NO					3,348,000										
DEPOSITOS EN RENTA	NO						383,761,000									
ANTICIPOS DE CLIENTES	NO						69,790,000									
PASIVO LABORAL	NO						32,618,000									
TOTAL	NO				0	518,832,000	486,169,000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	518,832,000	486,169,000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de créditos																
TOTAL	NO				0	3,639,806,816	669,833,083	832,847,522	2,471,936,000	1,683,275,595	0	1,667,360,184	4,557,057,134	868,785,233	0	23,007,433

[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]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	124,435,000	2,165,356,000	0	0	2,165,356,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	124,435,000	2,165,356,000	0	0	2,165,356,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	6,381,000	111,039,000	0	0	111,039,000
Pasivo monetario no circulante	407,638,000	7,093,513,000	0	0	7,093,513,000
Total pasivo monetario	414,019,000	7,204,552,000	0	0	7,204,552,000
Monetario activo (pasivo) neto	(289,584,000)	(5,039,196,000)	0	0	(5,039,196,000)

[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]	
NUEVA MARCA				
ARRENDAMIENTO	665,723,000	0	0	665,723,000
MANTENIMIENTO	173,237,000	0	0	173,237,000
VENTA DE PROPIEDADES	6,597,000	0	0	6,597,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	211,188,000	0	0	211,188,000
TOTAL	1,056,745,000	0	0	1,056,745,000

[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 MARZO 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 tres vigente para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, SA; de hecho, el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

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

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

(Cifras en Miles)							
TIPO DE IFD	FECHA INICIO	FECHA VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL INICIAL	MONTO NOCIONAL AL 31-MZO-2016	VALUACION AL 31-MZO-2016	VALUACION AL 31-DIC-2015
Cobertura de Tasa de Interés	30-may-12	22-feb-17	MN	985,000	576,250	2,898	6,217
Cobertura de Tasa de Interés	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	720,000	638	-
Cobertura de Tasa de Interés	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	54,000	3,654	-

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

Las operaciones mencionadas en el numeral anterior, fueron celebradas con la institución financiera con la que se tiene un préstamo, HSBC México, S.A. Institución de banca múltiple, grupo financiero HSBC, con quien se tiene un crédito para el desarrollo de nuestro proyecto conocido como Paseo Interlomas.

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de marzo de 2016, el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

La administración de riesgo esta manejada por nuestro departamento de finanzas bajo la supervisión de nuestro comité de auditoría, quien conduce sus actividades conforme a las políticas aprobadas por el consejo de administración. Se encarga de identificar, evaluar y mitigar riesgos financieros en coordinación con nuestros departamentos operativos. Nuestro departamento de finanzas se conduce conforme a estándares generales en relación con la administración del

riesgo financiero, y ciertos procedimientos relacionados con riesgos específicos, tales como el riesgo del tipo de cambio, riesgo de créditos, riesgos relacionados con instrumentos financieros derivados y no derivados así como aquellos relacionados con la inversión del excedente de flujo de efectivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

El 30 de mayo de 2012 obtuvimos un instrumento financiero derivado de cobertura de tasas de interés con fecha de vencimiento al 22 de febrero de 2017. La compañía contrata IFD de tasas de interés con fines no especulativos y, por tanto, clasifica su IFD como de cobertura de riesgos de mercado. El 17 y 18 de marzo del 2016, se obtuvo dos nuevos IFD de cobertura de tasas de interés un en MN y otro en USD con vencimiento en marzo del 2019.

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. Valor de mercado indicativo.

Riesgos:

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

a)Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.0350% vs la tasa contratada en el derivado de 4.90%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8650% de interés.

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 TIIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.0647% vs la tasa contratada en el derivado de 4.87%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8053% de interés.

c)Tercer IFD es Libor a 1M. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa Libor utilizada en el crédito fue de 0.4399% vs la tasa contratada en el derivado de 0.94%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.5001% 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.

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., que es con el que se tiene contratado los IFD.

Dicha valuación, se ha realizado conforme a los modelos propios de HSBC 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.

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

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

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

C. Información de riesgo por uso de derivados.

13. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que puedan ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.

En virtud de que a la fecha no se tiene más que derivados de tasa de interés de cobertura la fuente de liquidez es precisamente el repago del crédito.

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

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

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

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

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$7,223 y 6,217 por los periodos terminados el 31 de Marzo de 2016 y el 31 de Diciembre de 2015, agrupado comodeuda 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 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	6,977,710,000	6,308,496,000
Total efectivo	6,977,710,000	6,308,496,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	6,977,710,000	6,308,496,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	399,577,000	389,814,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	663,351,000	577,382,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	128,420,000	94,004,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	128,420,000	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	859,701,000	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	1,191,348,000	1,061,200,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
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
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
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
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
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 2016-03-31	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
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	762,623,000	785,415,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	762,623,000	785,415,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	4,069,656	4,069,656
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,069,656	4,069,656
Maquinaria	22,486,429	21,933,429
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	5,754,240	4,862,240
Total vehículos	5,754,240	4,862,240
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	62,964,217	63,605,217
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	813,370,907	723,875,907
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	102,489,551	98,654,551
Total de propiedades, planta y equipo	1,011,135,000	917,001,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	38,207,186,000	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	38,207,186,000	37,053,433,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
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	83,055,000	39,315,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	83,055,000	39,315,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	83,055,000	39,315,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	1,367,549,000	1,438,114,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
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	1,367,549,000	1,438,114,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	3,420,786,000	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	518,832,000	478,844,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	3,939,618,000	3,910,284,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
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
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	7,648,637,000	9,511,296,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,971,936,000	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	486,169,000	532,862,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	11,106,742,000	10,044,158,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
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 2016-03-31	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
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	50,259,333,000	48,119,485,000
Pasivos	24,041,640,000	22,712,299,000
Activos (pasivos) netos	26,217,693,000	25,407,186,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	9,028,759,000	8,232,074,000
Pasivos circulantes	5,556,385,000	5,691,465,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,472,374,000	2,540,609,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	384,425,000	483,360,000
Venta de bienes	6,597,000	47,198,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	665,723,000	542,095,000
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	1,056,745,000	1,072,653,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	45,268,460	19,280,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	518,697,540	510,931,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	6,392,000
Total de ingresos financieros	563,966,000	536,603,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	189,625,780	175,867,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	618,637,220	618,713,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	392,232,000
Total de gastos financieros	808,263,000	1,186,812,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	327,509,000	703,260,000
Impuesto diferido	0	205,515,000
Total de Impuestos a la utilidad	327,509,000	908,775,000

[800500] Notas - Lista de notas**Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]**

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

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

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

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]**Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:**

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Método de medición</u>
Asociadas:			
Paseo Palmas	50%	Nota 1	Método de participación
Negocio conjunto:			
Fórum Coatzacoalcos	25%	Nota 2	Método de participación

Nota 1: 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.

Nota 2: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de centros comerciales.

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 253,903	\$ 531,512	\$ 785,415
Incremento en la Inversión			
Reembolsos de patrimonio		(29,257)	(29,257)

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 1 Año: 2016

Método de participación	<u>136</u>	<u>6,329</u>	<u>6,465</u>
Saldos al 31 de marzo de 2016	<u>\$ 254,039</u>	<u>\$ 508,584</u>	<u>\$ 762,623</u>

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

2.2. Consolidación y combinación

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.

Como se menciona en la Nota 1, GICSA y Desarrolladora 2020, mantienen el mismo grupo de control. Para llevar a cabo la consolidación y combinación de las cifras al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha, se han eliminado las operaciones y saldos mantenidos entre las compañías de ambos Grupos.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Nota 10 - Préstamos bancarios:

a. Préstamos bancarios a largo plazo	Marzo	Diciembre
	<u>2016</u>	<u>2015</u>

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

a-Créditos hipotecarios por 40,956 y 159,801 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (3.6250% a 4.1250% a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 1.80% y 3.50% al 31 de Marzo 2016, respectivamente, con vencimiento en 2016 y 2016

	\$3,504,967	\$3,490,806
--	-------------	-------------

b-Créditos hipotecarios por 1, 102,182 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de Diciembre 2015; y 141,340 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (10.0600%) al 31 de Marzo 2016 con vencimiento en 2016.

1,276,000

1,250,933

Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 1 Año: 2016

1,592,409 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TI1Ea 28 días más 2% (del 5.7872%) al 31 de Marzo de 2016, con vencimiento en 2021.	1,588,814	1,320,090
Crédito hipotecario por pagar con Banamex de 106,534 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a unatasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.3750% y 3.8750%) al 31 de Marzo de 2016 con vencimiento 2018.	1,860,027	1,853,462
Crédito por pagar con Banco General S.A. por 6,346 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.9079%) al 31 de Marzo de 2016, con vencimiento en 2021.	110,434	113,070
Crédito por pagar con Deutsche Bank por 42,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5719%) al 31 de Marzo de 2015 con vencimiento 2016.	736,002	776,848
Crédito por pagar con Santander de 419,869 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (7.5803%) al 31 de Marzo de 2016 con vencimiento 2016.	420,853	435,649
Crédito hipotecario por pagar a Mellife México, S. A. de C. V. por 698,424 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (5.5600%) con vencimientos en 2021.	1,597,393	
695,851		
	11,069,423	
9,961,776	Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	
(3,431,440)	(3,420,786)	
Deuda a largo plazo	<u>\$7,648,637</u>	
<u>\$6,530,336</u>		

Las garantías otorgadas por los créditos bancarios consisten en las propiedades y los derechos de rentas presentes y futuros a través de fideicomisos.

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:

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

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.
- No otorgar fianzas o garantías.

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

Nota 11 - Certificados bursátiles de largo plazo:

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:

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.

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 2015 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados y combinados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de certificados bursátiles, así mismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

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

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de marzo de <u>2016</u>	31 de diciembre de <u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,656,668	\$ 1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>3,945,532</u>	<u>4,876,617</u>
	<u>\$ 6,602,200</u>	<u>\$ 5,965,465</u>

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

Nota 2- Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Estos estados financieros (no auditados) Intermedios condensados consolidados al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y combinados al 31 de diciembre de 2015 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 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, *swaps* de tasas de interés y Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) 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 y combinados

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros consolidados y combinados 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

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 2015, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

- Mejoras a las NIIF:

- NIIF 13 “Medición del valor razonable”. Confirma que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo pueden continuar midiéndose a importe factura, cuando el efecto de descuento es inmaterial.
- NIC 40 “Propiedades de inversión”. Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” no son mutuamente excluyentes cuando se distingue entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por su dueño y para determinar si la compra de una propiedad de inversión es una combinación de negocios.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2015, 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 (CINIIF) que no sean efectivas aún, de las cuales se espere tener un impacto material en el Grupo.

2.2. Consolidación y combinación

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 pro-ceso 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.

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 a partir del 1 de enero 2013. 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.

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

El riesgo de crédito se administra a nivel de 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.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

INFORME DE CREDITOS RELEVANTES

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

- Entregar estados financieros y otros;
- Permitir que nuestros libros y registros contables sean inspeccionados por el personal autorizado del acreditante;
- Mantener seguros sobre ciertas propiedades en términos razonables aceptables para nuestros acreditantes;
- Mantener ciertas razones financieras;
- Limitaciones a la contratación de deuda adicional;
- Limitaciones en la constitución de gravámenes;
- Limitaciones en las transferencias de activos inmobiliarios, excepto por disposiciones en el curso ordinario de nuestro negocio o si los fondos derivados de dicha transferencia se utilicen para el pago de la deuda pendiente;
- Limitaciones en el otorgamiento de créditos a terceros que pudieran afectar nuestro rendimiento en nuestros créditos actuales;
- Limitaciones a fusiones y escisiones, a menos que se lleven a cabo con afiliadas y subsidiarias, siempre y cuando la sociedad resultante acuerde comprometerse de conformidad con los términos y condiciones de los créditos existentes;
- Limitaciones a los decretos y pagos de dividendos en el caso y subsistencia de un incumplimiento conforme a los créditos existentes;
- Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros; y
- Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 31 de Diciembre de 2015 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Blackstone The Group L.P Jumbo y Expansiones. El 27 de julio de 2006 obtuvimos un crédito con Ge Real Estate México, S. de R.L. de C.B. ahora Blackstone The Group L.P el cual fue utilizado originalmente para desarrollar 16 proyectos de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales, así como para desarrollar diversas ampliaciones a proyectos existentes. El 31 de agosto de 2012, celebramos un convenio de reestructuración y reexpresión a este contrato de crédito mediante el cual se cedió la mayor parte de la deuda a Fibra Uno. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de julio de 2016. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de cuatro proyectos: Forum Culiacán, Las Plazas Outlet Lerma, Torre Esmeralda III y Forum Coatzacoalcos así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades.

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseos y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$107.7 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.5%. Una vez que se establezca el proyecto Reforma Capital, el margen aplicable se ajustará a 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de marzo de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de dos proyectos: Capital Reforma y Reforma 156, así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades. Este crédito comparte garantías de forma pari passu con el crédito Arcos Bosques descrito más adelante. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Arcos Bosques. El 1 de febrero del 2007, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar la construcción del proyecto denominado Paseo Arcos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificatorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$158.5 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de abril de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del proyecto paseos arcos bosques, así como los flujos de arrendamientos generados por esta propiedad. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Deutsche Bank Buenavista. El 8 de agosto del 2014, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad el crédito existente con Hypothekenbank Frankfurt AG (antes Eurohypo Aktiengesellschaft) el cual fue utilizado para la construcción del centro comercial Forum Buenavista. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente al 31 de Marzo de 2016 bajo esta línea de crédito ascendía a eua\$42 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 6.25%. Este contrato tiene un vencimiento en agosto de 2016. Nuestras obligaciones conforme al crédito Deutsche Bank Buenavista están garantizadas por (i) un fideicomiso de garantía de nuestros derechos sobre los terrenos del centro comercial Forum Buenavista, nuestros derechos a recibir recursos generados por contratos de arrendamiento, los recursos de cualquier indemnización o seguro recibidos con respecto al centro comercial Forum Buenavista, y una prenda sobre el 100% de las acciones del capital social de nuestra subsidiaria Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. propiedad de nuestra subsidiaria de Cabi Servicios, S.A. de C.V., y (iii) una prenda sobre derechos fiduciarios de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. y todos los activos presentes y futuros de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. con respecto al centro comercial Forum Buenavista. Este crédito contiene algunas restricciones sobre cambio de control de nuestra subsidiaria Cabi Centros Comerciales (México), respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Banco General, S.A. City Walk. El 31 de octubre del 2014, celebramos un crédito con garantía hipotecaria con Banco General, S.A., el cual se utilizó para fondar nuestras necesidades de capital de trabajo. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente al 31 de Marzo de 2016 bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$6.3 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor tres meses más 4.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de noviembre de 2021. Nuestras obligaciones conforme al crédito Banco General City Walk están garantizadas a través de: (i) una garantía hipotecaria otorgada por Conjunto Residencial Santa Fe, S.A. de C.V. sobre ciertos los locales comerciales, que forman parte del "condominio comercial uno", perteneciente al conjunto condominal denominado "Supraconjunto Condominal Maestro Uno" del desarrollo inmobiliario denominado “City Santa Fe”, y (ii) una hipoteca constituida sobre nuestra propiedad City Walk. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple. Acapulco. El 6 de noviembre del 2008, se obtuvo un crédito simple con interés con Banco Santander (México), el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial La Isla Acapulco. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a ps. 419.8 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIE 28 días más 3.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de octubre de 2016. Nuestras obligaciones con Banco Santander (México) están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial La Isla Acapulco Shopping Village.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de marzo de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,592 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Metlife Mexico S.A. Tlaquepaque. El 18 de diciembre del 2015, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que tenía Forum Tlaquepaque con Desarrollos Malecón del Suroeste S.A. de C.V. y el resto para Capital de Trabajo. Al 31 de Marzo de 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 698 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Masaryk 111. El 16 de Marzo del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que otorgó Grupo Gicsa SAB de CV el 08 de Junio de 2015 para a su vez prepagar un Crédito al mismo banco Metlife. Al 31 de Marzo de 2016, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$52 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de abril de 2021.

Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 31 de Marzo de 2016, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo.

Con vencimientos del 28 de Marzo de 2019 y 01 de Diciembre de 2022.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Nota 17 - Impuesto a la utilidad:

El gasto por Impuesto sobre la Renta (ISR) mostrado en el estado de resultados se reconoce con base en la estimación de la Administración de la Compañía de la tasa de ISR anual promedio ponderada esperada para el ejercicio completo. La tasa fiscal anual promedio estimada utilizada para el año al 31 de diciembre 2015 es del 23% (La tasa estimada para el trimestre terminado al 31 de marzo del 2015 es del 23%) y 44% para el ejercicio anterior.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [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 MARZO 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 tres vigente para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, SA; de hecho, el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

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

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

(Cifras en Miles)							
TIPO DE IFD	FECHA INICIO	FECHA VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL INICIAL	MONTO NOCIONAL AL 31-MZO-2016	VALUACION AL 31-MZO-2016	VALUACION AL 31-DIC-2015
Cobertura de Tasa de Interés	30-may-12	22-feb-17	MN	985,000	576,250	2,898	6,217
Cobertura de Tasa de Interés	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	720,000	638	-
Cobertura de Tasa de Interés	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	54,000	3,654	-

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

Las operaciones mencionadas en el numeral anterior, fueron celebradas con la institución financiera con la que se tiene un préstamo, HSBC México, S.A. Institución de banca múltiple, grupo financiero HSBC, con quien se tiene un crédito para el desarrollo de nuestro proyecto conocido como Paseo Interlomas.

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros

derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de marzo de 2016, el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 30 de mayo de 2012 obtuvimos un instrumento financiero derivado de cobertura de tasas de interés con fecha de vencimiento al 22 de febrero de 2017. La compañía contrata IFD de tasas de interés con fines no especulativos y, por tanto, clasifica su IFD como de cobertura de riesgos de mercado. El 17 y 18 de marzo del 2016, se obtuvo dos nuevos IFD de cobertura de tasas de interés un en MN y otro en USD con vencimiento en marzo del 2019.

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. Valor de mercado indicativo.

Riesgos:

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

a) Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.0350% vs la tasa contratada en el derivado de 4.90%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8650% de interés.

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 TIIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.0647% vs la tasa contratada en el derivado de 4.87%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8053% de interés.

c) Tercer IFD es Libor a 1M. Para el caso del mes de marzo del 2016 la tasa Libor utilizada en el crédito fue de 0.4399% vs la tasa contratada en el derivado de 0.94%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.5001% de interés.

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

Los métodos y técnicas de valuación son realizada por el banco HSBC México S.A., que es con el que se tiene contratado los IFD.

Dicha valuación, se ha realizado conforme a los modelos propios de HSBC 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.

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

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

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.

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 \$7,223 y 6,217 por los periodos terminados el 31 de Marzo 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.

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.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Nota 12 - Provisiones y beneficios a empleados:

Al 31 de Marzo de 2016 el rubro de provisiones se integra por el pasivo relacionado a los Beneficios a empleados por \$32,618

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

Nota 15 - Gastos de administración, venta y operación por naturaleza:

	Periodo terminado el 31 de marzo de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos de administración:		
Servicios administrativos	\$ 70,763	\$ 49,592
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	6,338	20,463
Gastos de operación:		
Nomina	69,785	64,860
Electricidad	28,201	31,416
Mantenimiento	71,959	85,763
Derechos, trámites y licencias	1,373	17,828
Predial	16,782	18,727
Seguridad	15,776	14,814
Seguros	18,376	7,152
Limpieza	13,246	12,372
Agua	14,144	11,591
Depreciación	5,080	7,767
Recargos, actualización y multas	-	147,348
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(760)
Arrendamientos	692	3,381
Otros		
Total de gastos de administración, venta y operación	<u>\$ 332,516</u>	<u>\$ 492,314</u>

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Nota 16 - Costos financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 189,626)	(\$175,867)
Efecto de valuación de CBFI's		(392,232)
Pérdida en cambios	<u>(618,637)</u>	<u>(618,713)</u>
	<u>(808,263)</u>	<u>(1,186,812)</u>

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Nota 16 - Ingresos y costos financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	45,269	19,280
Rendimientos de CBFI's		6392
Utilidad en cambios	<u>518,697</u>	<u>510,931</u>
	<u>\$ 563,966</u>	<u>\$ 536,603</u>
(Costos) ingresos financieros netos	<u>(\$ 244,297)</u>	<u>(\$ 650,209)</u>

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

14.2 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 marzo de 31 de Diciembre de

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Compensación del personal clave	\$ <u>24,691</u>	\$ <u>86,010</u>

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Nota 14 - Capital contable

- i. Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 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 "B", como se muestra a continuación:
- a. Grupo GICSA, S. A. de C. V.

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
1,650,000	Capital Fijo Serie I Clase B	\$ 685,105
<u>(116,807)</u>	Capital suscrito no exhibido	<u>(40,500)</u>
<u>1,533,195</u>		<u>\$ 636,605</u>

- ii. 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.

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.

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

3.3 Riesgo de liquidez

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

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

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.

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 \$320,000 en 2015 y \$290,000 en 2016.

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 de aproximadamente \$15,184,299 al 31 de marzo de 2016.

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 de aproximadamente \$799,084 al 31 de marzo de 2016.

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

Nota 9 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	31 de marzo de <u>2016</u>	31 de diciembre de <u>2015</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bos)	\$ 1,619,563	\$ 1,484,777
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,979,083	1,969,629
Cabi Culiacán, S.A. DE C.V. (Culiacán)	936,237	878,006
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	1,020,032	876,066
Cabi Lerma, S.A. de C.V. (Lerma)	769,427	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)	196,928	197,301
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. (Buenavista)		-
Otras	<u>924,928</u>	<u>844,874</u>
Total	<u>\$ 7,446,198</u>	<u>\$ 7,102,807</u>

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Nota 19 - Otros gastos - Neto:

Periodo terminado el
31 de marzo de

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdida en venta de proyectos	\$	(\$ 58,759)
Otros	<u>2,426</u>	<u>(31,370)</u>
Total	\$ <u>2,426</u>	(\$ <u>90,129</u>)

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Nota 13 - Partes relacionadas:

14.1 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:

31 de marzo de	31 de Diciembre de		
<u>Ingresos:</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Familiares cercanos de los accionistas			
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios			
- Diafimex, S. A. de C.V.		\$ 5,807	\$ 25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.		<u>2,365</u>	<u>7,435</u>
 <u>Egresos:</u>			
Familiares cercanos de los accionistas			
Servicios de mensajería corporativa:			
- Segmail, S. A. de C. V.		\$ 2,160	\$ 7,778
 Afiliadas:			
Prestación de servicios administrativos:			
- Cabi Asesoría, S. C.		5,823	17,319
 Negocio conjunto:			
Prestación de servicios de operación:			
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos		<u>-</u>	<u>2,100</u>

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

	31 de marzo de	31 de diciembre de
	<u>2015</u>	<u>2015</u>
Por cobrar:		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		

- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	34,193	34,194
- Controladora de Desarrollos Tultitlan	116,350	
- Otros	3,565	2,847
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	181,545	266,611
- Otros accionistas ⁽¹⁾	132,612	100,525
	<u>\$ 472,333</u>	<u>\$ 408,245</u>

Por pagar:

Afiliadas:

Cuenta corriente:

-Cabi Oficinas Corporativas	11,863	11,862
-Constructora Atelca	7,418	11,718
- Otros	1,299	1,034

Accionista:

-Jaime Dayan y Tawil (Ocean Club)	3,348	3,457
- Accionistas ⁽¹⁾	428,708	380,137
	<u>\$ 452,636</u>	<u>\$ 408,223</u>

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

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

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	31 de marzo de <u>2016</u>	31 de diciembre de <u>2015</u>
Cuentas por cobrar a arrendatarios	\$ 179,847	\$ 148,935
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	48,387	47,085
Documentos por cobrar a terceros	218,031	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	171,343	193,794
Cuentas por cobrar por administración de proyectos	-	-
	<u>617,608</u>	<u>585,964</u>

Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(27,013)</u>	<u>(27,013)</u>
	\$ <u>590,595</u>	\$ <u>558,951</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	31 de marzo de <u>2016</u>	31 de diciembre de <u>2015</u>
Saldo inicial	\$ 27,013	\$ 41,590
Incrementos		-
Efectos de escisión		(9,337)
Disminución		<u>(5,240)</u>
Saldo final	\$ <u>27,013</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 ha habido cambios significativos en los importes que aún se consideran recuperables:

	31 de marzo de <u>2016</u>	31 de diciembre de <u>2015</u>
A tres meses	\$ 40,982	\$ 36,798
De tres a seis meses	<u>331,582</u>	<u>326,003</u>
Total	\$ <u>372,564</u>	\$ <u>362,801</u>

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

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

Nota 4 - 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.

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.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,656,668	\$1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>3,945,532</u>	<u>4,876,617</u>
	<u>\$6,602,200</u>	<u>\$5,965,465</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Cuentas por cobrar a arrendatarios\$	179,847	\$148,935
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	48,387	47,085
Documentos por cobrar a terceros	218,031	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	171,343	193,794
	617,608	585,964
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(27,013)</u>	<u>(27,013)</u>
	<u>\$590,595</u>	<u>\$558,951</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	2016	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de
Saldo inicial		\$ 27,013	\$41,590
Incrementos	-		
Efectos de escisión			(9,337)
Disminución			<u>(5,240)</u>
Saldo final		<u>\$27,013</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 ha habido cambios significativos en los importes que aún se consideran recuperables:

	<u>2016</u>	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de
A tres meses		\$40,982	\$36,798
De tres a seis meses		<u>331,582</u>	<u>326,003</u>
Total		<u>\$372,564</u>	<u>\$362,801</u>

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

	Saldo al 1 de enero				Efectos de valuación de		Saldo al 31 de marzo
	<u>de 2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>propiedades</u>	<u>de 2016</u>		
Centros comerciales\$	14,059,192	\$	\$	\$	832,242	\$14,891,434	
Oficinas corporativas	3,769,009				111,618	3,880,627	
Desarrollos mixtos	17,079,818				(176,032)	16,903,786	
Terrenos	<u>2,145,414</u>	<u>385,925</u>			<u>2,531,340</u>		
Total	<u>\$37,053,433</u>	<u>\$385,925</u>			<u>\$767,828</u>	<u>\$38,207,186</u>	

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

La totalidad de los inmuebles propiedad de la Compañía constituye garantía hipotecaria para respaldar los créditos bancarios al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 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 incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

En términos generales, las aportaciones de información utilizadas 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 combinados y 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:

La administración obtiene el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo al tipo de inmueble sujeto a valuación; ii) El múltiplo obtenido se multiplica por el NOI (Net Operating Income) obtenido del cada ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; iii) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país y iv) 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 consideran datos comparables los cuales son tomados de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías usadas. La muestra usada por la Compañía incluye valores en rangos de 22.2x a 14.8 para oficinas y 23.1x a 9.7x para centros comerciales, 24.5x a 21.0x para naves industriales y diversificados 23.7x a 11.0x al 31 de marzo de 2016 (20.8x a 15.6x para oficinas y 24.3x y 11.7x para centros comerciales y diversificados 22.8x a 11.8 x por 2015).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 15.8x para centros comerciales, 12.1x para oficinas y 10.7x para diversificados al 31 de marzo de 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para diversificados por 2014).

ii. NOI (Net Operating Income):

La determinación del NOI se hace por cada Compañía 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 con lo siguiente:

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.93% y 90.7% al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 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 2.62% al 31 de marzo de 2016 (3.8% por 2015)
- Tasa de liquidez ajustada 21.0% al 31 de marzo de 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.

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% al 31 de marzo de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustar-los con dichas tasas serían de 15.8x para centros comerciales y 12.1x para oficinas al 31 de marzo de 2016 (14.7x para centros comerciales y 12.3x para oficinas al 31 de diciembre de 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% al 31 de marzo de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,601,225 al 31 de marzo de 2016 (\$1,489,034 en 2015).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% al 31 de marzo de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustar-los con dichas tasas serían de 15.7x para centros comerciales y 12.0x para oficinas al 31 de marzo de 2016 (14.6x para centros comerciales y 12.3x para oficinas en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% al 31 de marzo de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$1,592,187 al 31 de marzo de 2016 (\$1,480,630 en 2015).

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

Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

Naturaleza

Nombre de la entidad Participación de la relación Método de medición

Asociadas:

Paseo Palmas 50% Nota 1 Método de participación

Negocio conjunto:

Fórum Coatzacoalcos 25% Nota 2 Método de participación

Nota 1: 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.

Nota 2: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de centros comerciales.

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

	Paseo Palmas	Fórum Coatzacoalcos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015\$	253,903	\$531,512	\$785,415
Incremento en la Inversión			
Reembolsos de patrimonio		(29,256)	(29,256)
Método de participación	<u>136</u>	<u>6,328</u>	<u>6,464</u>
Saldos al 31 de marzo de 2016	<u>\$254,039</u>	<u>\$508,584</u>	<u>\$762,623</u>

Nota 9 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$1,619,563	\$1,484,777
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,979,083	1,969,629
Cabi Culiacán, S.A. DE C.V. (Culiacán)	936,237	
878,006		
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	1,020,032	876,066
Cabi Lerma, S.A. de C.V. (Lerma)	769,427	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)	196,928	197,301
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. (Buenavista)	-	
Otras	<u>924,928</u>	<u>844,874</u>
Total	<u>\$7,446,198</u>	<u>\$7,102,807</u>

Nota 10 - Préstamos bancarios:a. Préstamos bancarios a largo plazo

Marzo	Diciembre
<u>2016</u>	<u>2015</u>

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

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 1 Año: 2016

a-Créditos hipotecarios por 40,956 y 159,801 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (3.6250% a 4.1250% a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 1.80% y 3.50% al 31 de Marzo 2016, respectivamente, con vencimiento en 2016 y 2018.	\$3,504,967	\$3,490,806
b-Créditos hipotecarios por 1, 102,182 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de Diciembre 2015; y 141,340 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (10.0600%) al 31 de Marzo 2016 con vencimiento en 2016	1,250,933	1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,592,409 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 5.7872%) al 31 de Marzo de 2016, con vencimiento en 2021.	1,588,814	1,320,090
Crédito hipotecario por pagar con Banamex de 106,534 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.3750% y 3.8750%) al 31 de Marzo de 2016 con vencimiento 2018.	1,860,027	1,853,462
Crédito por pagar con Banco General S.A. por 6,346 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.9079%) al 31 de Marzo de 2016, con vencimiento en 2021.	110,434	113,070
Crédito por pagar con Deutsche Bank por 42,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5719%) al 31 de Marzo de 2015 con vencimiento 2016.	736,002	776,848
Crédito por pagar con Santander de 419,869 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (7.5803%) al 31 de Marzo de 2016 con vencimiento 2016.	420,853	435,649
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 698,424 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (5.5600%) con vencimientos en 2021, 52,000 miles de dólares que devengan intereses a tasa LIBOR a un mes más 2.5% con vencimiento al 2021	1,597,393	695,850
	11,069,423	9,961,775
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(3,420,786)	(3,431,440)
Deuda a largo plazo	7,648,637	6,530,335

Las garantías otorgadas por los créditos bancarios consisten en las propiedades y los derechos de rentas presentes y futuros a través de fideicomisos.

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:

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

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.
- No otorgar fianzas o garantías.

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

Nota 11 - Certificados bursátiles de largo plazo:

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:

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.

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 2015 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados y combinados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de certificados bursátiles, así mismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Nota 12 - Provisiones y beneficios a empleados:

Al 31 de Marzo de 2016 el rubro de provisiones se integra por el pasivo relacionado a los Beneficios a empleados por \$32,618

Nota 13 - Partes relacionadas:

14.1 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:

	31 de marzo de	31 de
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Diciembre de		
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimax, S. A. de C.V.	\$5,807	\$25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>2,365</u>	<u>7,435</u>
<u>Egresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	\$2,160	\$7,778
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	5,823	17,319
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>-</u>	<u>2,100</u>

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

	31 de marzo de	31 de
diciembre de	2015	2015
<u>Por cobrar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$4,068	\$4,068
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	34,193	34,194
- Controladora de Desarrollos Tultitlan	116,350	
- Otros	3,565	2,847
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	181,545	266,611
- Otros accionistas ⁽¹⁾	132,612	100,525
	<u>\$472,333</u>	<u>\$408,245</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
-Cabi Oficinas Corporativas	11,863	11,862
-Constructora Atelca	7,418	11,718
- Otros	1,299	1,034
Accionista:		
-Jaime Dayan y Tawil (Ocean Club)	3,348	3,457
- Accionistas ⁽¹⁾	428,708	380,137
	<u>\$452,636</u>	<u>\$408,223</u>

14.2 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 marzo de	31 de Diciembre de
	2016	2015
Compensación del personal clave	<u>\$24,691</u>	<u>\$86,010</u>

Nota 14 - Capital contable

- i. Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 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 "B", como se muestra a continuación:

a) Grupo GICSA, S. A. de C. V.

Número de acciones	Descripción	Importe
1,650,000	Capital Fijo Serie I Clase B	\$685,105
(116,807)	Capital suscrito no exhibido	(40,500)
1,533,195		\$636,605

ii. 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.

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 15 - Gastos de administración, venta y operación por naturaleza:

	Periodo terminado el	
	31 de marzo de	
	2016	2015
Gastos de administración:		
Servicios administrativos \$	70,763	49,592
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	6,338	20,463
Gastos de operación:		
Nomina	69,785	64,860
Electricidad	28,201	31,416
Mantenimiento	71,959	85,763
Derechos, trámites y licencias	1,373	17,828
Predial	16,782	18,727
Seguridad	15,776	14,814
Seguros	18,376	7,152
Limpieza	13,246	12,372
Agua	14,144	11,591
Depreciación	5,080	7,767
Recargos, actualización y multas	-	147,348
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(760)
Arrendamientos	693	3,381

Total de gastos de administración,
venta y operación \$332,516 \$492,314

Nota 16 - Ingresos y costos financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 189,626)	(\$175,867)
Efecto de valuación de CBFI's		(392,232)
Pérdida en cambios	<u>(618,637)</u>	<u>(618,713)</u>
	<u>(808,263)</u>	<u>(1,186,812)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	45,269	19,280
Rendimientos de CBFI's		6392
Efecto de valuación de CBFI's		
Utilidad en cambios	<u>518,697</u>	<u>510,931</u>
	<u>\$ 563,966</u>	<u>\$ 536,603</u>
(Costos) ingresos financieros netos	<u>(\$ 244,297)</u>	<u>(\$ 650,209)</u>

Nota 17 - Impuesto a la utilidad:

El gasto por Impuesto sobre la Renta (ISR) mostrado en el estado de resultados se reconoce con base en la estimación de la Administración de la Compañía de la tasa de ISR anual promedio ponderada esperada para el ejercicio completo. La tasa fiscal anual promedio estimada utilizada para el año al 31 de diciembre 2015 es del 23% (La tasa estimada para el trimestre terminado al 31 de marzo del 2015 es del 23%) y 44% para el ejercicio anterior.

Nota 18 - Información por segmentos:

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

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

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

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

19.1 La información financiera por segmentos del Grupo

<u>Activos circulantes:</u>	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollo Mixto	Servicios	Total
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$831,990	\$39,764	\$572,998	\$5,532,957	\$6,977,710
Cuentas por cobrar – Neto	746,143	148,344	369,391	787,171	2,051,048
Activo circulante	1,578,133	188,109	942,390	6,320,128	9,028,758
Propiedades, activos fijos, inversión en asociadas	16,864,177	4,309,084	18,640,413	654,278	40,467,952
Inversiones en acciones	<u>508,581</u>			<u>254,042</u>	<u>762,623</u>
Total	\$18,950,891	\$4,497,192	\$19,582,802	\$7,228,447	\$50,259,333
<u>Pasivos y capital contable</u>					
Pasivo	\$10,072,838	\$1,762,132	\$10,739,469	\$1,467,203	24,041,641
Capital contable	<u>8,878,053</u>	<u>2,735,061</u>	<u>8,843,333</u>	<u>5,761,245</u>	<u>26,217,693</u>
Pasivos y capital contable	\$18,950,891	\$4,497,192	\$19,582,802	\$7,228,447	\$50,259,333

31 de marzo de 2016

	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	servicios	Total
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	305,614	55,267	434,291	261,563	1,057,745
Costos y gastos de administración, venta y operación	121,076	13,902	153,787	151,397	440,167
Total de ingresos menos costos y gastos	184,539	41,365	280,503	110,176	616,583
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					787,828
Otros ingresos (gastos)					2,426
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de					6,464

participación					
Costos financieros - Neto					(244,297)
Impuestos a la utilidad					(327,509)
Utilidad neta consolidada					821,496

-----2015-----

	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	servicios	Total
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	305,614	55,267	434,291	261,563	1,057,745
Costos y gastos de administración, venta y operación	121,076	13,902	153,787	151,397	440,167
Total de ingresos menos costos y gastos	184,539	41,365	280,503	110,176	616,583
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					787,828
Otros ingresos (gastos)					2,426
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					6,464
Costos financieros - Neto					(244,297)
Impuestos a la utilidad					(327,509)
Utilidad neta consolidada					821,496

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

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

19.2 Ingresos inter-segmentos y con terceros

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

	Periodo terminado	
	al 31 de marzo de 2016	
Total Ingresos Ingresos		
Segmentos Inter segmento con terceros		
Centros comerciales \$	305,614 \$	- \$ 305,614
Oficinas corporativas	55,267	- 53,267
Desarrollos mixtos	434,291	- 434,291
Servicios	551,303	(289,730) 261,573
Total \$	1,346,475 \$	(289,730) \$ 1,056,745

	Periodo terminado	
	al 31 de marzo de 2015	
Total Ingresos Ingresos		
Segmentos Inter segmento con terceros		
Centros comerciales \$	276,534 \$	- \$ 276,534
Oficinas corporativas	43,328	- 43,328
Naves industriales	871	- 871
Conjuntos residenciales	16,459	- 16,459
Desarrollos mixtos	393,121	- 393,121
Servicios	578,008	(235,667) 342,341
Total \$	1,308,321 \$	(235,667) \$ 1,072,654

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

19.3 Definición de segmentos

No se han presentado cambios en la definición de los segmentos reportados en los Estados Financieros Combinados al 31 de marzo de 2016.

Nota 19 - Otros gastos - Neto:

	Periodo terminado el	
	31 de marzo de	
	2016	2015
Pérdida en venta de proyectos \$(58,759)	
Otros	2,426	(31,370)

Total \$ 2,426 (\$ 90,129)

Nota 20- Utilidad básica y diluida:

Como se indica por el ejercicio de 2016 se presentan estados financieros combinados, los cuales incluyen las cifras consolidadas de GICSA y sus subsidiarias, por lo que para efectos de la utilidad por acción básica y diluida se determinan de forma separada.

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

a.Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

Periodo terminado el 31 de marzo de	2016	2015
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 478,106	\$ 494,000
Promedio ponderado de acciones en circulación	1,533,193	466,836
Utilidad por acción básica y diluida	0.31 \$	1.06

Nota 21 - Contingencias y compromisos:

22.1 Contingencias

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso, el departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables.

Durante el curso normal del negocio, la Compañía adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos. Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para realizar sus proyectos.

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad, el monto de dichos pasivos asciende a \$425,021 y \$452,559, respectivamente. Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT). A la fecha la Compañía ha realizado diversas negociaciones y/o pagos que por dichos pasivos, por lo que la Administración no espera ninguna contingencia relevante.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Nota 1 - Actividad del Grupo y eventos relevantes:

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, vivienda residencial, edificios corporativos, naves industriales y servicios de hotelería.

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

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

Desarrolladora 2020, S.A.P.I. de C. V. es una empresa dedicada a través de sus compañías subsidiarias a la operación, construcción, administración de bienes inmuebles principalmente. Desarrolladora 2020, S.A.P.I. de C. V. y sus subsidiarias iniciaron operaciones a partir del 1 de enero de 2014.

Su domicilio social y principal lugar de negocios está ubicado en:

Paseo de Tamarindos 92 S/N,
Colonia Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos
México, D. F., 05120

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas, y existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA y a las empresas del Grupo Desarrolladora 2020.

Eventos relevantes

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

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.

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 CBFT'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 y de \$1,092,778 al 31 de diciembre del 2014.

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.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. Desincorporar algunas actividades relacionadas del segmento de servicios, las cuales fueron retomadas por Desarrolladora 2020, S.A.P.I. de C. V., quien prestó dichos servicios durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.
- ii. Decidió cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de cinco a seis segmentos. Esto debido a la separación del segmento de desarrollos mixtos, el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de oficinas corporativas y centros comerciales. Con la desincorporación de los segmentos de naves industriales y conjuntos residenciales que se mencionan en las actividades relevantes de 2015, al 31 de diciembre de 2015 solo existen cuatro segmentos.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Nota 2- Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Estos estados financieros (no auditados) Intermedios condensados consolidados al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y combinados al 31 de diciembre de 2015 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 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, *swaps* de tasas de interés y Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) 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 y combinados

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros consolidados y combinados 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

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 2015, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

-Mejoras a las NIIF:

- NIIF 13 “Medición del valor razonable”. Confirma que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo pueden continuar midiéndose a importe factura, cuando el efecto de descuento es inmaterial.
- NIC 40 “Propiedades de inversión”. Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” no son mutuamente excluyentes cuando se distingue entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por su dueño y para determinar si la compra de una propiedad de inversión es una combinación de negocios.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2015, 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 y combinación

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.

Como se menciona en la Nota 1, GICSA y Desarrolladora 2020, mantienen el mismo grupo de control. Para llevar a cabo la consolidación y combinación de las cifras al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha, se han eliminado las operaciones y saldos mantenidos entre las compañías de ambos Grupos.

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 a partir del 1 de enero 2013. 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.

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0
