

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	18
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	20
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	22
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	23
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	30
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	33
[700002] Datos informativos del estado de resultados	34
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	35
[800001] Anexo - Desglose de créditos	36
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	38
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	39
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	40
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	48
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	52
[800500] Notas - Lista de notas.....	53
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	54
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	55

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del Director General

Estimados inversores

Me es grato compartir con ustedes que durante el primer trimestre de 2017, los resultados financieros de GICSA fueron sobresalientes, como resultado de un sólido desempeño operativo. Durante este periodo, nuestro portafolio estabilizado continua reportando resultados positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave como son ventas mismas tiendas y rentas promedio, los cuales crecieron un 11.4% y 5% respectivamente en comparación al 1T16, originando un costo de ocupación de 7.1%. Asimismo, nuestra tasa de ocupación se mantiene estable en 91% y una tasa de renovación de 98%, lo cual es muestra clara de la preferencia de nuestros clientes posicionando a GICSA como una alternativa altamente competitiva en el mercado.

En cuanto a los principales indicadores financieros del primer trimestre, el ingreso operativo neto fue de Ps. 777 millones y el ingreso operativo neto proporcional de Ps. 494 millones, un incremento de 12% y 13% respectivamente en comparación del 1T17. Del mismo modo, GICSA reporto un EBITDA de Ps. 787 millones siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 504 millones, un incremento del 17% y 22% respectivamente. Estos indicadores son una muestra clara de la disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos.

Con respecto a la comercialización de nuestras propiedades en proceso de estabilización me complace informarles que tenemos solidos avances, al 1T17 La Isla Vallarta y Forum Cuernavaca cerraron con una superficie firmada de 85% y 58% respectivamente.

En relación a nuestros proyectos en desarrollo, seguimos avanzando en línea con lo planeado Forum Cuernavaca, Ampliación Interlomas, La Isla Mérida y Explanada Puebla con avances de 98%,55%, 67% y 32% respectivamente, mismos que esperamos aperturar antes de finalizar este año.

En resumen, nuestros resultados para el primer trimestre de 2017, 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 en desarrollo.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

Abraham Cababie Daniel

Director General de Grupo GICSA

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

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 31 de marzo de 2017, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos y 2 en proceso de estabilización, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 681,641 m² y un ABR Proporcional de Ps 424,399 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

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

Operativos

- GICSA reportó un incremento de 62,075 m² en comparación al 1T16, cerrando el trimestre con un total de 681,641 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en proceso de estabilización al cierre del 1T17. El ABR proporcional de GICSA al 1T17 es de 424,399 m². Este aumento debido a la apertura de La Isla Vallarta y Forum Cuernavaca.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 1T17 fue de Ps. 331, un aumento de 5% comparado con el 1T16 que fue de Ps. 315.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado de 7.15% en el 1T17, esto como resultado del 11.4% de aumento en ventas mismas tiendas en el 1T17.

- Al término del 1T17 se registró un total acumulado de 16 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado.

Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo al 1T17 alcanzó los Ps. 777 millones, lo que representa un incremento del 12% comparado con 1T16.
- El EBITDA consolidado para el 1T17 fue de Ps. 787 millones, representando un crecimiento de 17%.
- La deuda financiera consolidada al 1T17 fue de Ps. 17,746 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 12,815 millones, resultando una relación préstamo valor de 32.5%.

Pipeline

- A la fecha la comercialización de las propiedades en desarrollo, registran un avance de 176,300 m² de ABR firmada lo cual representa un 33% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción.
-

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

Nota 3 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

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

3.1. Riesgos de mercado

3.1.1. Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

3.2. Riesgo de crédito

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

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 82% por clientes corporativos en 2016 (80% en 2015). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 23% está integrado por clientes no corporativos (20% en 2015) que representan comercios regionales.

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

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

3.4. Administración de capital

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Estado de Posición Financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y efectivo restringido.

El saldo al cierre de 1T17 fue Ps. 3,460 millones, el cual presenta una disminución de 36% contra los Ps. 5,421 millones registrados al cierre de 2016, los movimientos en el rubro son originados principalmente por las inversiones en los proyectos pipeline.

Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 1T17 fue de Ps. 435 millones, presentando un decremento del 72% respecto a los Ps. 1,562 millones al cierre de 2016, derivado principalmente de la capitalización de los proyectos de Forum Cuernavaca y La Isla Vallarta.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T17 fue Ps. 44,429 millones, presentando un incremento del 10% respecto a los Ps. 40,559 millones al cierre de 2016, originado principalmente por la capitalización de los proyectos Isla Vallarta y Fórum Cuernavaca y nuevas adquisiciones de terrenos.

Inmuebles, mobiliario y equipo de cómputo.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T17 fue Ps. 2,166 millones, presentando un decremento del 19% respecto a los Ps. 2,675 millones al cierre de 2016, originado principalmente a la capitalización de los proyectos de Isla Vallarta, Fórum Cuernavaca y avance de obra de los proyectos pipeline.

Principales Rubros del Pasivo

Pasivo Circulante

Deuda con costo

El saldo de este rubro al cierre de 1T17 fue de Ps. 17,746 millones, presentando un decremento del 3% con respecto a los Ps. 18,375 millones presentados al cierre de 2016, originado principalmente por la disminución en el tipo de cambio, el cual al cierre del 1T17 era Ps. 18.8092 por dólar americano comparado con los Ps. 20.6640 por dólar americano al cierre del 2016.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

Ingresos

- 1. Total ingresos de operación.** Al 1T17 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 1,003 millones, un incremento del 11% con respecto al importe registrado en el 1T16 el cual fue de Ps. 904 millones, se debe principalmente a facturación de premios en proyectos pipeline e ingresos por apertura de los proyectos de Bazar Coapa, Isla Vallarta y Fórum Cuernavaca.
- 2. Total otros ingresos de operación.** Este rubro tuvo un decremento del 49% de Ps. 77 millones generados en el 1T17, comparado con Ps. 152 millones del 1T16 originado por la disminución de obra a terceros.

Costos y Gastos

Total de Gastos. Los gastos totales presentan un aumento del 21%, mostrando un importe de Ps. 403 millones en el 1T17 comparado con Ps. 333 millones al 1T16, debido principalmente a los gastos por empresas de servicios, por conceptos de servicios administrativos, comisiones y nómina.

Costos Financieros –Neto

El costo financiero neto disminuyó de Ps. 951 millones al 1T17 comparado con Ps. 1,393 millones al 1T16, originado principalmente por los efectos de la utilidad cambiaria originada por el pago de los créditos de Deutsche Bank Ag y Banco General, adicionalmente existe un aumento en los intereses ganados generado por el aumento de las tasas recibida en las inversiones que se mantienen en tesorería.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta consolidada al 1T17 fue de Ps. 717 millones, lo que representó una disminución del -13% con respecto al 1T16 de Ps. 821, esto se debe a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI en el 1T17 fue de Ps. 777 millones lo que representa un incremento de 12% comparado con los Ps. 697 millones al 1T16. El NOI proporcional de GICSA en el 1T17 fue de Ps. 494 millones lo que representa un incremento del 13% comparado con los Ps. 439 millones al 1T16. El margen NOI en el 1T17 fue de 87.34%.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado al 1T17 fue de Ps. 787 millones lo que representa un incremento de 17% comparado con los Ps. 672 millones al 1T16. El EBITDA proporcional de GICSA al 1T17 fue de Ps. 504 millones lo que representa un incremento del 22% comparado con los Ps. 415 millones al 1T16.

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

Riesgo de liquidez

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

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

Control interno [bloque de texto]

Al cierre del 31 de marzo de 2017, el departamento de auditoría interna de GICSA no reportó ningún evento que pudiera cambiar las cifras de los estados financieros al cierre de esa fecha.

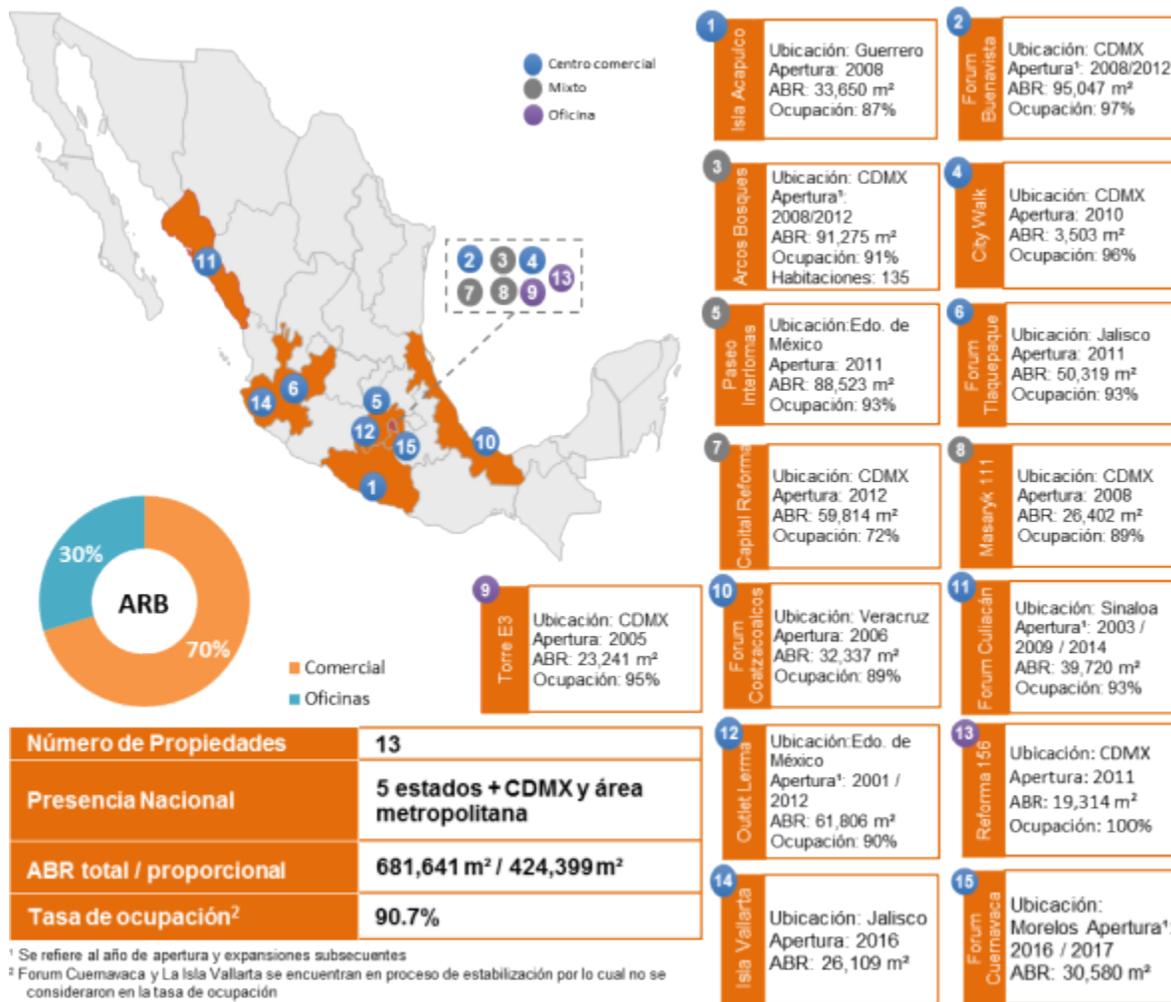
Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Portafolio Estabilizado

Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Al cierre del 31 de marzo de 2017, las 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización totalizan 681,641m² de ABR, de este el 50.63% corresponde a propiedades de uso comercial, 42.57% a propiedades de uso mixto y 6.81% a oficinas.

Las propiedades del portafolio están ubicadas en la Ciudad de México y zona metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán, Puerto Vallarta, Cuernavaca y Coatzacoalcos, al 1T17 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.69%.



Propiedades Estabilizadas

Al 1T17, GICSA se constituye por 13 propiedades estabilizadas y 2 en proceso de estabilización, conformadas por nueve centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos proyectos de oficinas corporativas.

Al cierre del 2017 los desarrollos fueron visitados por más de 16 millones de personas y 3 millones de vehículos; así mismo los proyectos estabilizados y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 777 millones y Ps. 494 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 31 de marzo de 2017:

Portafolio estabilizado	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	% de ABR Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
Uso Comercial								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	1%	96%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	95,047	100%	95,047	15%	97%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50%	25,160	8%	93%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84%	28,266	5%	87%	1,929
Forum Coahuila	Coahuila de Zaragoza	2006	32,337	25%	8,084	5%	89%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Estado de México	2001	61,806	63%	38,629	10%	90%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50%	19,860	6%	93%	2,553
Sub total Comercial			316,382	69%	218,549	51%	93%	15,107
Uso Oficinas								
Reforma 156	Ciudad de México	2011	19,314	75%	14,486	3%	100%	637
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,241	75%	17,431	4%	95%	1,617
Sub total Oficinas			42,555	75%	31,916	7%	97%	2,254
Uso mixto								
Paseo Interiores	Estado de México	2011	88,523	50%	44,262	14%	93%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	59,814	60%	35,888	10%	72%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,275	50%	45,638	15%	91%	3,466
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,402	75%	19,802	4%	89%	710
Sub total Mixto			266,015	55%	145,580	43%	87%	10,223
Total Portafolio Estabilizado			624,952	63%	396,054	100%	91%	27,584

*Capital Reforma se encuentra en proceso de estabilización, excluyéndolo la ocupación sería del 92.72%

Propiedades en proceso de estabilización

Como parte de su proceso de expansión, GICSA agregó 2 nuevos centros comerciales a su portafolio aperturados en el mes de Diciembre.

Portafolio en proceso de estabilización	Ubicación	Año de apertura	ABR (m ²)	% de Participación de GICSA	ABR proporcional (m ²)	Inversión total
La Isla Vallarta	Puerto Vallarta,	2016	26,109	50%	13,055	1,108
Forum Cuernavaca ¹	Cuernavaca, Mor	2016	30,580	50%	15,290	1,653
Total Portafolio Estabilizado			56,689	50%	28,345	2,761

¹ Primer etapa

*Inversión total incluye terreno

La siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 31 de marzo de 2017:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta Mensual porm ²		
	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %	1T17	1T16	Var. %
Uso Comercial												
City Walk	5	5	4%	4	4	2%	4	4	2%	347	339	2%
Forum Buenavista	107	120	-11%	84	93	-9%	84	93	-9%	230	240	-4%
Forum Tlaquepaque	66	57	15%	59	49	20%	29	24	20%	250	245	2%
La Isla Acapulco	23	32	-26%	16	23	-29%	14	19	-29%	170	195	-13%
Forum Coatzacoalcos	37	36	2%	26	28	-4%	7	7	-4%	246	241	2%
Plazas Outlet Lerma	61	55	10%	53	48	9%	33	30	9%	215	207	4%
Forum Culiacán	67	59	14%	56	42	31%	28	21	31%	320	302	6%
Subtotal Comercial	366	364	0.6%	298	287	3.9%	199	199	0.1%	239	239	0%
Uso Oficinas												
Reforma 156	16	14	15%	13	11	19%	10	8	19%	230	209	10%
Torre E3	49	44	11%	42	38	12%	32	28	12%	560	517	8%
Subtotal Uso Oficinas	65	58	12%	56	49	14%	42	37	14%	406	373	9%
Uso mixto												
Paseo Interlomas	117	132	-11%	96	111	-14%	48	55	-14%	288	283	2%
Capital Reforma	70	65	8%	57	56	3%	34	34	3%	489	469	4%
Paseo Arcos Bosques	174	166	5%	150	146	3%	75	73	3%	532	476	12%
Masaryk 111	45	39	15%	39	26	53%	30	19	53%	491	413	19%
Subtotal Uso Mixto	406	401	1%	343	339	1%	187	181	3%	433	397	9%
Total portafolio estabilizado	837	823	2%	696	674	3%	427	417	3%	331	315	5%
Total portafolio en proceso de estabilización				28			14					
Total proyectos en desarrollo	53	22		53	22		53	22				
Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo	890	845	5%	777	696	12%	494	439	13%	331	315	5%

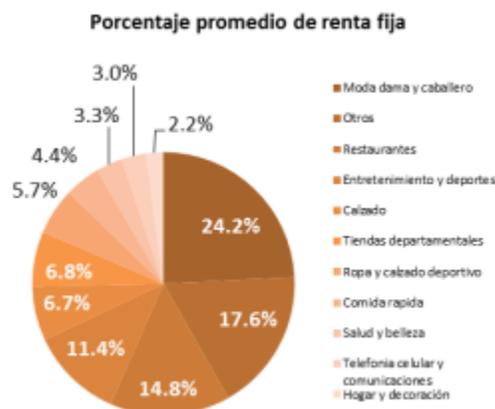
NOI Proporcional es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

Características Contratos de Arrendamiento

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

Al término del 1T17 las propiedades estabilizadas concentran un total de 1,377 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

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



Número de visitantes

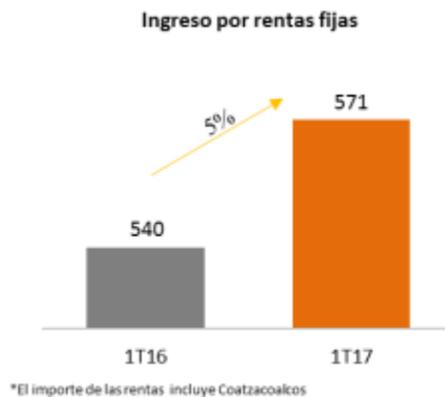
La afluencia en las propiedades estabilizadas durante el 1T17 fue de aproximadamente 16 millones de visitantes, un decremento de 1.50% comparado con el número de visitantes con el 2016.



Ingreso por rentas fijas

El ingreso por renta mensual promedio por metro cuadrado alcanzó los Ps. 331 en el 1T17, lo que representa un incremento anual del 5.06% contra los Ps. 315 por metro cuadrado al 1T16.

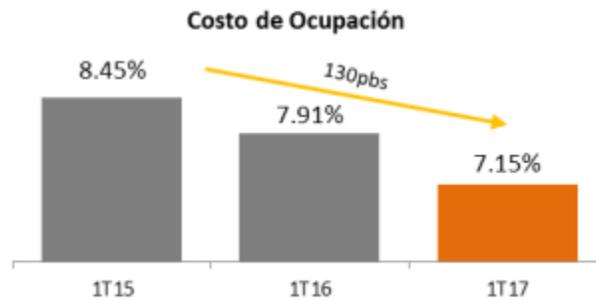
Durante el 1T17, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 571 millones, mismos que fueron superiores en un 5% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 2016, esto como consecuencia al incremento natural de las rentas y a la depreciación promedio del tipo de cambio del trimestre que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en dólares.



Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija para el primer

trimestre fue de 7.15%, comparado a los 7.91% al cierre del 1T16, esto como resultado del incremento del 11.4% en ventas mismas tiendas.



Renovación de contratos

Al cierre del primer trimestre se renovaron 115,629 m² de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 98.93%, de los cuales el 9% corresponde a oficinas y el 89.57% corresponde a uso comercial.

Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 1T17.



Año	Número de contratos que expiran	ABR de contratos que expiran	% de superficie que expira
2017	422	122,620 m ²	22%
2018	353	114,476 m ²	20%
2019	372	90,100 m ²	16%
2020	86	37,537 m ²	7%
Posterior	140	201,394 m ²	36%

Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2017 se concentra una expiración de contratos proporcional de 22% del ABR del portafolio estabilizado, de este porcentaje el 19% corresponde a vencimientos para el segundo

trimestre. Por último es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en el 2017 ya se encuentran en proceso de negociación.

Lease Spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta basado en los arrendamientos vencidos contra el nuevo nivel de renta de los arrendamientos nuevos o renovados, el cálculo para el primer trimestre del 2016 se realizó tomando los 115,629 m² que fueron renovados.

Al cierre del 1T17 el Lease spread fue de 12.1% para las propiedades estabilizadas, de los cuales 21.2% equivale a edificios de oficinas y 11.2% a centros comerciales; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija por arriba de la inflación en renovaciones y nuevos contratos en los locales y oficinas del portafolio estabilizado .

Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

A partir del Cuarto trimestre de 2016 se excluyó del estatus de comercialización de los proyectos en construcción la superficie en proceso de firma y solo se muestra la superficie firmada en centro comercial.

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

Proyecto	Superficie Total Rentable (m ²)	Total superficie firmada (m ²)	%
Uso comercial			
La Isla Vallarta	26,109	22,148	85%
Forum Cuernavaca ¹	54,611	31,720	58%
Ampliación Paseo Interdomos	29,000	21,023	72%
La Isla Mérida	57,389	13,997	24%
Paseo Querétaro	59,535	28,000	47%
Paseo Metepec	92,323	12,476	14%
Paseo Xochimilco	49,316	24,283	49%
Explanada Puebla	84,434	13,631	16%
Explanada Pachuca	87,111	9,022	10%
Total	539,828	176,300	33%

¹ La primer fase de Forum Cuernavaca se apertura con 30,580 m²

*Incluye reubicaciones de locales en Operación

Al primer trimestre del 2017 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 176,300 m² de ABR firmada. Además se agregó Explanada Puebla y Explanada Pachuca a la comercialización.

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en construcción basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios ó modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GICSA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2017-01-01 al 2017-31-03
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2017-03-31
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]

Por este medio informamos que en cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores en el artículo 4.033.01 Fracción VIII que la cobertura de análisis es proporcionada por: Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V

Clave de Cotización: **GICSA**

Trimestre: **1** Año: **2017**

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

Vector

JP Morgan

Banorte IXE, S.A de C.V.

Morgan Stanley

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,737,162,000	5,754,803,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,569,704,000	2,960,352,000
Impuestos por recuperar	1,224,255,000	1,184,576,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	6,531,121,000	9,899,731,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	6,531,121,000	9,899,731,000
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	840,483,000	834,338,000
Propiedades, planta y equipo	2,165,502,000	2,675,242,000
Propiedades de inversión	44,428,620,000	40,558,563,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	230,014,000	146,685,000
Activos por impuestos diferidos	401,006,000	401,006,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	48,065,625,000	44,615,834,000
Total de activos	54,596,746,000	54,515,565,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,506,861,000	1,520,853,000
Impuestos por pagar a corto plazo	398,872,000	383,788,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	652,778,000	1,192,787,000
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	2,558,511,000	3,097,428,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,558,511,000	3,097,428,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	558,482,000	564,495,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	17,932,698,000	18,404,431,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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	6,791,817,000	6,465,422,000
Total de pasivos a Largo plazo	25,282,997,000	25,434,348,000
Total pasivos	27,841,508,000	28,531,776,000
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	0	0
Utilidades acumuladas	8,996,633,000	8,557,320,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	19,228,905,000	18,789,592,000
Participación no controladora	7,526,333,000	7,194,197,000
Total de capital contable	26,755,238,000	25,983,789,000
Total de capital contable y pasivos	54,596,746,000	54,515,565,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	1,080,574,000	1,056,745,000
Costo de ventas	556,000	107,645,000
Utilidad bruta	1,080,018,000	949,100,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	402,592,000	332,516,000
Otros ingresos	268,006,000	770,254,000
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	945,432,000	1,386,838,000
Ingresos financieros	972,193,000	563,966,000
Gastos financieros	880,347,000	808,263,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	5,763,000	6,465,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,043,041,000	1,149,006,000
Impuestos a la utilidad	326,396,000	327,509,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	716,645,000	821,497,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	716,645,000	821,497,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	384,509,000	478,106,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	332,136,000	343,391,000
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	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	716,645,000	821,497,000
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 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	716,645,000	821,497,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	384,509,000	478,106,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	332,136,000	343,391,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	716,645,000	821,497,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	326,396,000	327,509,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	34,376,000	5,080,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(263,355,000)	(767,828,000)
Provisiones	(60,029,000)	(58,974,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(358,079,000)	99,940,000
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	(5,763,000)	(6,464,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	87,034,000	(63,396,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	1,174,593,000	(287,557,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(15,252,000)	(96,315,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(321,542,000)	(690,509,000)
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)	598,379,000	(1,538,514,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,315,024,000	(717,017,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(266,233,000)	(93,514,000)
Intereses recibidos	49,802,000	45,269,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(15,082,000)	(16,045,000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,646,141,000	(562,189,000)
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	(382,000)	22,420,000
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	3,118,247,000	400,918,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
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	36,578,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3,082,051,000)	(378,498,000)
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	9,812,000	542,530,780
Reembolsos de préstamos	246,826,000	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	208,370,000	138,783,780
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(445,384,000)	403,747,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,881,294,000)	(536,940,000)
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	(136,347,000)	(16,753,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,017,641,000)	(553,693,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,754,803,000	6,308,496,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,737,162,000	5,754,803,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,557,320,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	384,509,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	384,509,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	(54,804,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	439,313,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,996,633,000	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	18,789,592,000	7,194,197,000	25,983,789,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	384,509,000	332,136,000	716,645,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	384,509,000	332,136,000	716,645,000
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	(54,804,000)	0	(54,804,000)
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	439,313,000	332,136,000	771,449,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	19,228,905,000	7,526,333,000	26,755,238,000

[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	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	478,106,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	478,106,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(10,989,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	467,117,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,539,224,000	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	478,106,000	343,391,000	821,497,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	478,106,000	343,391,000	821,497,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(10,989,000)	0	(10,989,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	467,117,000	343,391,000	810,508,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	18,771,496,000	7,446,198,000	26,217,694,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2016-04-01 - 2017-03-31	Año Anterior 2015-04-01 - 2016-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,080,574,000	1,056,745,000
Utilidad (pérdida) de operación	945,432,000	1,386,838,000
Utilidad (pérdida) neta	716,645,000	821,497,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	384,509,000	478,106,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL	NO				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%(3.5%)							89,273,000	2,867,358,000				
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 días + 2.00%		72,541,000	102,283,000	81,827,000	1,265,102,000							
VALUE CASA DE BOLSA	NO	2016-09-30	2023-08-01	TIIE 28 días + 3.40%				240,000,000								
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA1	NO	2013-04-09	2018-04-01	TASA FIJA 6.16%		32,366,000	29,911,000	32,257,000	0							
METLIFE MEXICO SA	NO	2015-12-18	2021-01-01	TIIE 28 días + 2.00%		40,723,000	25,165,000	24,826,000	1,931,639,000							
METLIFE INSURANCE	SI	2015-03-16	2021-04-01	LIBOR 1 MES + 2.50%							52,125,000	48,179,000	51,913,000	1,736,208,000		
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA3	SI	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%						1,071,066,000	49,228,000	1,884,889,000				
CI BANCO 3	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%		53,833,000										
TOTAL	NO				0	199,463,000	157,359,000	378,910,000	3,196,741,000	1,071,066,000	0	190,626,000	4,800,426,000	51,913,000	1,736,208,000	0
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	199,463,000	157,359,000	378,910,000	3,196,741,000	1,071,066,000	0	190,626,000	4,800,426,000	51,913,000	1,736,208,000	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quiropgrafarios)																
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE 28 +2.7%					2,476,297,000							
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%						3,487,310,000						
TOTAL	NO				0	0	0	0	2,476,297,000	3,487,310,000	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 colocaciones privadas																
TOTAL	NO				0	0	0	0	2,476,297,000	3,487,310,000	0	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	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																

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]
Proveedores																
VARIOS1	NO	2017-04-24	2017-04-24			235,365,000										
FERROCARRILES SUBURBANOS	NO	2017-04-24	2017-04-24			117,775,000										
INMUEBLES LOMBANOS SA	NO	2017-04-24	2017-04-24			11,800,000										
DIRAD DIRECCION DE RECURSOS	NO	2017-04-24	2017-04-24			11,600,000										
SERC SOLUTIONS SA DE CV	NO	2017-04-24	2017-04-24			11,600,000										
XTRA PROYECTOS	NO	2017-04-24	2017-04-24			20,930,000										
LAS AMERICAS PLAYA DEL CARMEN	NO	2017-04-24	2017-04-24			147,312,000										
FIDEICOMISO 55-4	NO	2017-04-24	2017-04-24			80,755,000										
VECI DEL BAJIO	NO	2017-04-24	2017-04-24			142,373,000										
GRANDES CREACIONES HUMAYA	NO	2017-04-24	2017-04-24			2,273,000										
GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR YUPEE	NO	2017-04-24	2017-04-24			4,960,000										
INMOBILIARIA ALERTA (OUTLET LEON)	NO	2017-04-24	2017-04-24			71,186,000										
PROVEEDORES VARIOS CHACMOOL	NO	2017-04-24	2017-04-24			49,626,000										
PROVEEDORES DI METROPOLITANO	NO	2017-04-24	2017-04-24			124,181,000										
DOC X PAGAR CORPOKIG	NO	2017-04-24	2017-04-24			38,590,000										
CUALITY RE (ISLA MERIDA)	NO	2017-04-24	2017-04-24			51,366,000										
DIVIDENDOS	NO	2017-04-24	2017-04-24			58,750,000										
ANT DE TERR PASEO QUERETARO	NO	2017-04-24	2017-04-24			69,183,000										
PROVISION FORUM BUENAVISTA	NO	2017-04-24	2017-04-24			244,622,000										
DISTRIBUIDORA DE TUBOS Y ACERO DE L SURESTE SA DE CV	NO	2017-04-24	2017-04-24			3,715,000										
EDIFICACIONES Y DESARROLLO DE ING ENIERIA SA DE CV	NO	2017-04-24	2017-04-24			3,192,000										
COMUNICACIONES ALAZRAKI SA DE CV	NO	2017-04-24	2017-04-24			2,952,000										
DISTRIBUIDORA ELECTRICA CASMAN SA DE CV	NO	2017-04-24	2017-04-24			2,755,000										
TOTAL	NO					0	1,506,861,000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total proveedores																
TOTAL	NO					0	1,506,861,000	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					20,264,000										
ACCIONISTAS	NO					170,806,000										
CTA POR PAG PROYECTO OCEAN CLUB Y CUERNAVACA	NO					16,023,000										
DEPOSITOS EN RENTA	NO					55,596,000	472,412,000									
ANTICIPOS DE CLIENTES	NO						72,290,000									
PASIVO LABORAL	NO						31,766,000									
TOTAL	NO					0	262,689,000	576,468,000	0	0	0	0	0	0	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO					0	262,689,000	576,468,000	0	0	0	0	0	0	0	
Total de créditos																
TOTAL	NO					0	1,969,013,000	733,827,000	378,910,000	5,673,038,000	4,558,376,000	0	190,626,000	4,800,426,000	51,913,000	1,736,208,000

[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	93,320,000	985,562,000	0	0	985,562,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	93,320,000	985,562,000	0	0	985,562,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	5,364,000	101,436,000	0	0	101,436,000
Pasivo monetario no circulante	360,406,000	6,815,749,000	0	0	6,815,749,000
Total pasivo monetario	365,770,000	6,917,185,000	0	0	6,917,185,000
Monetario activo (pasivo) neto	(272,450,000)	(5,931,623,000)	0	0	(5,931,623,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
NUEVA MARCA				
ARRENDAMIENTO	741,908,000	0	0	741,908,000
MANTENIMIENTO	188,135,000	0	0	188,135,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	150,531,000	0	0	150,531,000
VENTA DE PROPIEDADES	0	0	0	0
TOTAL	1,080,574,000	0	0	1,080,574,000

[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 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(cifras en miles de pesos)

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

A. Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados

1. Políticas de uso de instrumentos financieros derivados (IFD).

La emisora no celebra operaciones financieras derivadas, salvo nueve vigente para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, SA y Actinver; de hecho, el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

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

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

(Cifras en miles)						
TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	VALUACION AL 31 DIC 2016	VALUACION AL 31 -MZO 2017
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	36,613	\$30,727
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	8,557	\$10,097
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	29-dic-16	29-dic-16	MN	300,000	-759	
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	23-dic-20	MN	400,000	-1,053	(5,364)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	28-dic-16	30-sep-19	USD	66,000	20,120	(2,631)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	11-10w-16	06-10w-20	MN	400,000	7,180	(3,286)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	500,000	-1,381	5,856
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	400,000	-1,584	5153
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	19-Jai-2017	19-Jai-2021	MX N	50,000		(\$1,147)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-Jai-2017	17-Jai-2021	MX N	300,000		(\$5,485)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	04-Jai-2017	04-Jai-2020	MX N	300,000		(\$4,129)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	29/12/2016	29-dic-20	MX N	300,000		(\$4,047)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	03-e-1e-17	16-dic-19	MX N	600,000		(\$ 6,732)
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	20-e-1e-17	20-e-1e-21	MX N	130,000		\$ 3,085
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-e-1e-17	25-e-1e-21	MX N	21,000		(\$31)

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

Las operaciones mencionadas en el numeral anterior, fueron celebradas con las instituciones financieras con las que se tienen préstamo, HSBC México, S.A. Institución de banca múltiple, grupo financiero HSBC, y Actinver casa de bolsa, con quien se tienen créditos para el desarrollo de nuestro proyecto.

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de Diciembre de 2016 y al 31 de Marzo de 2017 el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

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

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

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

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

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

El riesgo de mercado es el riesgo de la erosión de los flujos de efectivo, ingresos, valor de los activos y pasivos debido a los cambios adversos en tasas de interés. La compañía cuenta con políticas que rigen la administración del riesgo de mercado y las actividades comerciales, supervisan las

actividades de administración de riesgo y monitorean los resultados de las negociaciones y otras actividades para asegurar el cumplimiento de nuestras políticas de administración y negociación de riesgo. Estas actividades incluyen, pero no están limitadas a, el monitoreo diario de las posiciones de mercado que crean riesgo de crédito, liquidez y mercado. A la fecha, la compañía tiene contratado tres instrumentos financiero derivado para administrar su exposición al riesgo de tasas de interés a fin de mitigar el riesgo de incremento de las mismas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 3, 4 17 y 19 de enero de 2017 se contrataron IFD de cobertura de tasa de interés con vencimiento en 2019, 2020 y 2021.

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

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

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

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

Riesgos:

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

- a) Primer IFD es TIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIE utilizada en el crédito fue de 4.87%.
- b) Segundo IFD es TIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIE utilizada en el crédito fue de 6.92%.
- c) Tercero IFD es TIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIE utilizada en el crédito fue de 7.5850%.
- d) Cuarto IFD es TIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIE utilizada en el crédito fue de 7.5250%.
- e) Quinto IFD es TIE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIE utilizada en el crédito fue de 7.56.00%.

- a) Sexto IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 7.5750%.
- b) Séptimo IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 7.5800%.
- c) Octavo IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 7.6700%.
- d) Noveno IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 7.7100%.
- e) Décimo IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 7.8500%.
- f) Onceavo IFD es TIEE a 28 días. Para el caso del mes de marzo del 2017 la tasa TIEE utilizada en el crédito fue de 7.5750%.
- g) Doceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de diciembre del 2016 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 0.9400%.
- h) Doceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de diciembre del 2016 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 0.8800%.
- i) Doceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de diciembre del 2016 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 1.7950%.

Doceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de diciembre del 2016 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 1.7700%.

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

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

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

La frecuencia de esta valuación es mensual.

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

La valuación es realizada por la institución financiera con la que se tiene el préstamo, HSBC México, S.A.. Institución de banca múltiple, grupo financiero HSBC y Activer S.A. de C.V..

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

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

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

C. Información de riesgo por uso de derivados.

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

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

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

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

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

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$3,0066 y 67,699 por los periodos terminados el 31 de marzo de 2017 y el 31 de Diciembre de 2016, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

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

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

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

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

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

No hay incumplimientos.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	843,757,000	911,187,000
Total efectivo	843,757,000	911,187,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,616,574,000	4,510,219,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	276,831,000	333,397,000
Total equivalentes de efectivo	2,893,405,000	4,843,616,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,737,162,000	5,754,803,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	495,552,000	578,202,494
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,074,152,000	2,382,149,506
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,224,255,000	1,184,576,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,569,704,000	2,960,352,000
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 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	840,483,000	834,338,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	840,483,000	834,338,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	4,070,000	4,070,000
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,070,000	4,070,000
Maquinaria	23,397,000	22,665,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	20,942,000	12,902,000
Total vehículos	20,942,000	12,902,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	60,856,000	68,417,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	1,934,254,000	2,456,869,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	121,983,000	110,319,000
Total de propiedades, planta y equipo	2,165,502,000	2,675,242,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	44,428,620,000	40,558,563,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	44,428,620,000	40,558,563,000
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	230,014,000	146,685,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	230,014,000	146,685,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	230,014,000	146,685,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	1,506,861,000	1,520,853,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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	1,506,861,000	1,520,853,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	390,089,000	482,435,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	262,689,000	710,352,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	652,778,000	1,192,787,000
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	11,392,623,000	11,995,932,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	5,963,607,000	5,896,861,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	576,468,000	511,638,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	17,932,698,000	18,404,431,000
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 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	54,596,746,000	54,515,565,000
Pasivos	27,841,508,000	28,531,776,000
Activos (pasivos) netos	26,755,238,000	25,983,789,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	6,531,121,000	9,899,731,000
Pasivos circulantes	2,558,511,000	3,097,428,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,972,610,000	6,802,303,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	338,666,000	384,425,000
Venta de bienes	0	6,597,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	741,908,000	665,723,000
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	1,080,574,000	1,056,745,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	49,802,000	116,056,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	922,391,000	447,910,000
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	0
Total de ingresos financieros	972,193,000	563,966,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	316,035,000	190,260,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	564,312,000	618,003,000
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	0
Total de gastos financieros	880,347,000	808,263,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	326,396,000	327,509,000
Total de Impuestos a la utilidad	326,396,000	327,509,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

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

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

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

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

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

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de Marzo de 2017	31 de Diciembre de 2016
Efectivo y equivalente de efectivo	843,757	911,187
Inversiones a corto plazo	2,616,574	4,510,219
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>3,460,331</u>	<u>5,421,406</u>

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	31 de Marzo de 2017	31 de Diciembre de 2016
Cuentas por cobrar a arrendatarios	375,629	456,963
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	2,363	2,587
Documentos por cobrar a terceros	562,501	244,425
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	117,560	118,652
	<u>1,058,053</u>	<u>822,689</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(35,914)	(35,914)
	<u>1,022,139</u>	<u>786,714</u>

a.1 Análisis de cuentas por cobrar

CONCEPTO	Mar-17	Dic-16
CABI SERVICIOS	97,391	70,295
CORPOKIG	42,003	45,259
DESARROLLADORA CHAC MOOL	3,226	42,250
INMOBILIARIA ARCOS	16,432	70,222
CABI PASEO QUERETARO	38,670	35,675
REFORMA CAPITAL	25,510	48,116
PASEO INTER SAPI	24,396	21,573
LUXE ADMINISTRACION Y CONTROL INMOBI	19,079	18,094
LA ISLA VALLARTA	17,041	10,414

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 1 Año: 2017

CABI LERMA	12,283	
ISLA MERIDA	13,526	15,865
COMERCIALIZADORA MOBILIA	12,694	16,958
CABI ACAPULCO LA ISLA	13,368	17,180
FORUM BUENAVISTA	2,898	3,514
FID-2196 OUTLET SUR	605	9130
DESARROLADORA 2020	8,644	7,371
KANTOR MACROPROYECTOS	1,677	
OPERADORA HOTELERA IAB	5,375	6,224
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA FE	5,792	8,652
FORUM TLAUQE SAPI	3,968	2,552
OUTLET PUEBLA SAPI	2,270	
CABI VERDE	1,177	
FIDEICOMISO / 2197	352	
CABI OUTLET LEON	900	
CABI OUTLET QUERETARO	1,003	
FIDE IRREV ADMON CIB/2258	684	
CABI OUTLET PACHUCA	1,988	
FIDEICOMISO / 2198	1,885	
BUNDEVA CONTROLADORA	151	
FIDEICOMISO EDO DE MÉXCIO F/396	0	7,045
OTROS	641	574
Cuentas por cobrar a clientes	375,629	456,963

CONCEPTO	Mar-17	Dic-16
DESARROLLOS MAYA SUR (EL PUERTO DE LIVERPOOL)	78,000	78,000
REFORMA CAPITAL	23,402	23,402
CABI CENTROS COMERCIALES	17,024	17,024
GRUPO GICSA	0	224
FIDEICOMISO / 397	(868)	0
Cuentas por cobrar x venta d eproyecto	117,558	118,650

CONCEPTO	Mar-17	Dic-16
GRUPO INMOBILIARIO OSUNA MEXICO	2,363	2,587
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	2,363	2,587

CONCEPTO	Mar-17	Dic-16
CONTROLADORA JUMBO 20	133,379	118,263
XTRA PROYECTOS	41,568	63,663
DEUDORES DIV	44,068	43,356
DISTRIBUCION DE RENTAS (SOCIOS)	9,833	8,850
OERADORA HOTELERA IAB	5,197	3,753
TENANT IMPROVEMENT	-	3,002
CABI AVENTURA HOTEL	2,334	2,334
OTROS	-	1,207
TOTAL DOCUMENTOS POR COBARA TERCEROS	232,031	244,428

Reserva de cuentas incobrables	(35,914)	(35,914)
INTEGRACION DE CUENTAS POR COBARAR	693,669	786,714

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	31 de Marzo de 2017	31 de Diciembre de 2016
Saldo inicial	35,914	41,590
Incrementos		
Efectos de escisión		
Disminución		(5,676)
	\$ 35,914	35,914

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 pe-riodo 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 2017	31 de Diciembre de 2016
Atres meses	33,549	33,507
De tres a seis meses	426,089	508,781
Total	459,638	542,288

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

Nota 6 - Propiedades de inversión:

CONCEPTO	Mzo-17	Dic-16
Terreno	10,442,626	8,237,514
Edificio	12,968,354	11,468,932
Gastos preoperativos	739,583	682,682
Propiedades de inversión	24,150,563	20,389,128
B-15 Acos Bosques	331,462	331,462
Efecto de valuación	19,946,595	19,837,973
Propiedades de inversión bajo IFRS	44,428,620	40,558,563

Nota 6.1 – Terreno

CONCEPTO	Mzo-17	Dic-16
Reforma capital	537,585	537,585
Inmobiliaria Arcos Bosques	368,599	368,599
Corpokig	148,184	138,885
Total Oficinas Corporativas	1,054,368	1,045,069
Residencial Santa Fe	11,999	11,999
Total GRUPO INMOBILIARIO OSUNA	11,999	11,999
Consticorp	293,134	293,134

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 1 Año: 2017

Comtepec	771,534	771,534
Paseo Queretaro	357,727	353,299
Fideicomiso /2258	280,510	280,510
DI Metropolitano	2,123,654	
Mazarik 169	3,661	
Cabi Oaxaca	137	137
Total SERVICIOS	3,830,357	1,698,614

Paseo Interlomas	478,782	478,782
Desarrollo Maya Sur	310,700	310,700
Forum Tlaquepaque	321,213	321,213
Cabi Outlet Paseo Queretaro	66	96
Cabi Outlet Veracruz	221,345	221,345
Cabi Acapulco La Isla	105,301	105,301
Isla Merida	439,372	390,274
Isla Vallarta	231,918	231,918
Fideicomiso F/397 ADMONT III	129,296	129,296
Expanada Puebla	249,827	249,825
Explanada Leon	349,693	349,693
Paseo Coapa	868,472	866,472
Outlet Sur	358,000	350,000
Lomasverdes	350,000	350,000
CULKAN Walk	351,505	346,505
Fideicomiso Xichimilco	117,500	117,500
Explanada Pachuca	334,557	334,557
Total BUNDEVA CONTROLADORA	5,217,547	5,153,477

Cabi Culiacan	126,517	126,517
Fideicomiso F/396	-	201,838
Cabi Lerma	201,838	-
Total CENTROS COMERCIALES	328,355	328,355

Total Terreno 10,442,626 8,237,514

Nota 6.2 - Edificio

CONCEPTO	Mzo-17	Dic-16
Inmobiliaria Arcos Bosques	2,194,869	2,207,966
Reforma Capital 250	1,242,068	1,250,764
Corpokig	642,595	576,700
Total OFICINAS CORPORATIVAS	4,079,532	4,035,430
Cabi Culiacan	544,431	549,006
Fideicomiso F/396	-	556,642
Cabi Lerma	555,369	-
Total CENTROS COMERCIALES	1,099,800	1,105,648
Forum Buenavista	2,636,673	2,644,701
DI Metropolitano	167,001	

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 1 Año: 2017

Residencial Santa Fe	<u>143,005</u>	<u>144,064</u>
Total OTRAS COMPAÑIAS	2,946,679	2,788,765
Paseo Interlomas	1,776,464	1,789,214
Cabi Acapulco La Isla	794,473	798,468
Forum Tlaquepaque	755,742	760,732
Desarrollos Maya sur	728,743	0
Isla Vallarta	<u>598,315</u>	<u> </u>
Total CABI CENTROS COMERCIALES	4,653,737	3,348,414
Inst de Banca Multiple 397/ Torre E III	<u>188,606</u>	<u>190,675</u>
Total PICHAHUA	188,606	190,675
Total Edificio	12,968,354	11,468,932

Nota 6.3 – Gastos pre operativos.

CONCEPTO	<u>Mzo-17</u>	<u>Dic-16</u>
REFORMA CAPITAL	32,552	35,722
INMOBILIARIA ARCOS BOSQUES	6,453	7,472
CORPOKIG	<u>1,223</u>	<u>1,726</u>
Total OFICINAS CORPORATIVAS	40,228	44,920
FIDEICOMISO /2258	55,854	55,753
COMTEPEC	56,418	44,182
CONSTICORP	24,840	23,417
CABI PASEO QUERETARO	63,638	29,573
DESARROLLOS TOLMEX	2,400	1,200
DI METROPOLITANA	263	271
MAZARIK 169 SAPI	12	12
CABI TASQUEÑA SAPI	<u>10</u>	<u>10</u>
Total CABI SERVICIOS	203,435	154,418
CABI CULIACAN	759	923
CABI LERMA	1,002	
FIDEICOMISO EDO MEX 396	<u>0</u>	<u>1,122</u>
Total CENTROS COMERCIALES	1,761	2,045
FORUM BUENAVISTA CONSTRUCCION	198,410	207,781
DESARROLLADORA 2020	<u>11,448</u>	<u>21</u>
Total OTRAS COMPAÑIAS	209,858	207,802
DESARROLLOS MAYA SUR	75,716	74,013
PASEO INTERLOMAS SAPI	17,526	12,685
ISLA VALLARTA	32,949	33,347
FORUM TLAQUEPAQUE SAPI	3,705	5,292
ISLA MERIDA	14,320	9,891
CABI ACAPULCO LA ISLA	444	0
CABI OUTLET PUEBLA	27,040	18,424
CABI OUTLET PACHUCA	19,601	12,963
CENTRO COMERCIAL CUERNAVACA	27,322	29,036

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 1 Año: 2017

CABI OUTLET LEON	16,965	12,493
CABI OUTLET QUERETARO	15,207	10,342
CABI OUTLET VERACRUZ	18,989	12,741
CABI ZARAGOZA SAPI	10	10
FID-2198 PASEO COAPA	8,625	4,121
FID-2196 OUTLET SUR	5,673	925
FID-2197 LOMAS VERDES	199	183
CABI ZARAGOZA SAPI DE CV	<u>10</u>	<u>10</u>
Total BUNDEVA CONTROLADORA	284,301	236,466
Total Gastos Preoperativos	739,583	682,682

Nota 7 - Préstamos bancarios:

<u>a. Préstamos bancarios a largo plazo</u>	<u>Marzo</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre</u> <u>2016</u>
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP con garantía (1); el cual se divide como sigue:		
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por 157,153 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (3.8125% a 4.3125%) a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% al 31 de Marzo 2017, respectivamente, con vencimiento en 2018.	2,916,630	3,231,444
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,557,836 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 6.5916%) al 31 de Marzo de 2017, con vencimiento en 2021	1,516,353	1,535,044
Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,200,000 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% al 31 de Marzo de 2017, con vencimiento en 2021	1,215,601	1,197,452
Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 104,768 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.8125% a 4.3125%) al 31 de Marzo de 2017 con vencimiento 2018.	1,944,409	2,154,286
Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora S.A. de CV por 160,000 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% al 31 de Marzo de 2017, con vencimiento en 2023	240,000	200,000
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 51,068 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (3.04%) al 31 de Marzo 2017 con vencimientos en 2021.	956,402	1,058,115
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,664 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más	931,943	1,029,076

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 1 Año: 2017

2.55% (3.0900%) al 31 de Marzo 2017 con vencimientos en 2021.

Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 690,963 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.5677%) al 31 de Marzo 2017 con vencimientos en 2021.

689,498 686,074

Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 1,322,244 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (7.1163%) al 31 de Marzo 2017 con vencimientos en 2021.

1,328,043 1,330,861

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

53,833 56,015

11,782,712 12,478,367

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

(390,089) (482,435)

Deuda a largo plazo

11,392,623 11,995,932

Nota 8 - Certificados bursátiles de largo plazo:

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

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

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

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

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

Adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total insoluble de la emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estos pasivos se muestran en el estado de posición financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los Certificados Bursátiles colocados en 2016 es de 7.19% y para los Certificados Bursátiles colocados en 2015 por \$2,500,000 y \$500,000, es de 8.94% y 9.49%, respectivamente.

El valor razonable de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de \$6,289,529 y \$2,980,962, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidadas, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de certificados bursátiles, así mismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Nota 9 - Partes relacionadas:

6.1Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas provenientes de operaciones de venta y compra de bienes y servicios:

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

<u>Por cobrar:</u>	<u>Mzo- 17</u>	<u>Dic-16</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
- la octava vicenta	15,509	-
Controladora de desarrollos tultitlan	268,773	222,240
-Manuecar. S.A. de C.V.	16,000	16,000
Forum Centros comerciales		24
- Otros	2,562	3,887
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	70,881	69,725
Compra venta de terrenos:		
Askig Macrocontroladora	60,227	<u>92,000</u>
Accionista:		
- Otros accionistas ^(o)	<u>2,446</u>	<u>204,116</u>
	<u>440,466</u>	<u>612,060</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
Cabi Oficinas Corporativas	11,863	11,863
Constructora Atelca	7,418	7,418
Accionista:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	12,566	52,959
Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Ocean Club)	3,457	3,458
- Accionistas ^(o)	170,806	579,030
Otros	<u>983</u>	<u>28</u>
	<u>20</u>	<u>654.75</u>
	<u>7,093</u>	<u>6</u>

Nota 10 -Costos, gastos de operación, venta y administración pornaturaliza:

Periodo terminado el
31 de Marzo de

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos de obra	-	
Costo por venta de inventario inmobiliario	556	5,657
	<u>556</u>	<u>101,988</u>
Total Costos	<u>556</u>	<u>107,645</u>
Gastos por operación de inmuebles de terceros		
Servicios administrativos	24,625	20,930
Mantenimiento	5,937	8,536
Electricidad	10,781	11,694
Seguridad	6,792	5,763
Agua	4,765	6,222
Limpieza	4,036	3,940
	<u>4,036</u>	<u>3,940</u>
	56,936	57,085
Gastos por operación de inmuebles propios		
Servicios administrativos, cargas sociales	35,174	72,897
Mantenimiento	38,838	16,376
Electricidad	15,518	16,507
Predial	19,113	16,782
Seguridad	14,914	9,841
Seguros	-	69
Agua	7,805	7,788
Limpieza	10,196	9,031
	<u>10,196</u>	<u>9,031</u>
	141,558	149,291
Gastos por servicios de administración		
Servicios administrativos, cargas sociales	167,750	87,971
Mantenimiento	46	13
Limpieza	263	274
Seguridad	238	170
	<u>238</u>	<u>170</u>

Amortizaciones	Y	168,297	88,428
Depreciaciones			
Depreciaciones		26,646	18,022
Amortizaciones		<u>7,731</u>	<u>18,307</u>
Gastos extraordinarios por derechos y contribuciones		34,377	36,329
Tenencia		150	130
Tramites Y Licencias		226	640
Impuestos Y Derechos		277	38
Multas, Actualizaciones Y Recargos		<u>771</u>	<u>576</u>
		<u>1,424</u>	<u>1,384</u>
Total Gastos		<u>402,592</u>	<u>332,517</u>
Total Costos y Gastos		<u><u>403,148</u></u>	<u><u>440,162</u></u>

Nota. 11.- Informe de créditos 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 2016 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseos y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 31 de Marzo de 2017, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$103.9 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 2017, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$153.6 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de abril de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del proyecto paseos arcos bosques, así como los flujos de arrendamientos generados por esta propiedad. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de Marzo de 2017, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,510.6 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 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 689.2 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 2017, nuestra deuda vigente asciende a

EUA\$50.7 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de abril de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Torre Esmeralda III. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Torre Esmeralda III con Blackstone The Group L.P Al 31 de Marzo de 2017, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$49.4 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Metlife Mexico S.A. Forum Culiacán. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Forum Culiacán con Blackstone The Group L.P Al 31 de Marzo 2017 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,318.3 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Banco Nacional de México, S.A.. Outlet Lerma. El 15 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Banamex que al 31 de Marzo 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,186.7 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.15%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 Septiembre de 2021.

Value Arrendadora S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. Outlet Puebla. El 30 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Outlet Puebla que al 31 de Marzo 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 240 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.40%. Este contrato tiene un vencimiento al 30 Septiembre de 2023.

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple. Paseo Querétaro. El 22 de diciembre de 2016, obtuvimos un crédito de construcción con BBVA Bancomer por una línea de hasta ps. 1,000 millones de los cuales no se ha hecho disposiciones hasta el momento. Este anterior generará intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva TIIE 28 días más 4.20%. Este contrato tiene un vencimiento al 22 de Diciembre de 2026.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Ampliación Interlomas. El 24 de Febrero del 2017, obtuvimos un crédito de Construcción con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC por una línea de hasta ps. 920 millones de los cuales no se ha hecho disposiciones hasta el momento. Este anterior generará intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva TIIE 28 días más 3.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 19 de enero de 2024.

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.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 547,153,500 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.482922 por UDI. Al 31 de Marzo de 2017, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones con vencimiento al 10 de Octubre de 2023.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociada y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería. Durante 2015, el Grupo decidió desincorporar el segmento de viviendas residenciales y de naves industriales.

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

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

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

Eventos relevantes

1.1. Al 31 de Marzo de 2017 la compañía no ha reportado eventos relevantes ni transacciones significativas.

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

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

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

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

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

Estos estados financieros (No auditados) Intermedios Consolidados al 31 de marzo de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 “Información financiera intermedia”. Los estados financieros intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales combinados al 31 de diciembre de 2016, que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros Intermedios Consolidados al 31 de marzo de 2017 y combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 no son auditados.

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros combinados y consolidados han sido utilizadas consistentemente en todos los ejercicios presentados y están basadas en las NIIF emitidas y en vigor a la fecha de presentación.

2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones**a. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por el Grupo.**

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

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

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

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

- de emisión de estos estados financieros, el Grupo no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la NIIF 15 también es adoptada.

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

2.2. Consolidación

2.2.1. Subsidiarias

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

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

Subsidiaria	31 de diciembre de		Actividad
	2016 (%)	2015 (%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V., y subsidiarias.	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V., y subsidiarias.	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S.A.P.I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias (1)	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias (1)	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario,	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyec-

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 1 Año: 2017

S. A. P. I. de C. V.			tos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Lerma, S. A. de C. V.	62.5	62.5	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

b. Transacciones y saldos

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

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

2.5. Inventarios inmobiliarios

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

Dichos inventarios son medidos inicialmente al costo y posteriormente se valoran al menor, entre su costo y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos y gastos de venta. El método de costeo usado es costo promedio ponderado por unidad inmobiliaria. Al 31 de Marzo de 2017 los inventarios inmobiliarios fueron desincorporados como parte de la escisión realizada por el Grupo.

2.6. Pagos anticipados

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

2.7. Depósitos en garantía

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

2.8. Activos financieros

2.8.1. Clasificación

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

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

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

b. Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

2.8.2. Reconocimiento y medición

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

2.9. Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

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

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

2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

Años promedio de vida útil

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

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

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

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

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

2.12. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial (generalmente de un año) hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se han capitalizado costos por préstamos.

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

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

2.13. Propiedades de inversión

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

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

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

valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Cuando se mantiene una propiedad de inversión con miras a su disposición es reclasificada como parte del inventario, al cierre del ejercicio no se tienen planes de disposición.

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

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

2.14. Deterioro de activos no financieros

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

2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

2.16. Anticipos de clientes

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

2.17. Rentas recibidas en garantía y premios

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

2.18. Proveedores

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

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

2.19. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

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

apliquen cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad diferido pasivo se liquide.

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

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

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

2.20. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Reserva por recompra de acciones

Cuando cualquier entidad del Grupo, compra acciones emitidas por la Compañía (acciones recompradas), la contraprestación pagada, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos) se reconoce como una disminución del capital contable del Grupo hasta que las acciones se cancelan o reemiten. Cuando tales acciones son reemitidas, la contraprestación recibida, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles a la transacción (netos de impuestos), se reconocen en el capital contable del Grupo.

iii. Prima en suscripción de acciones

La prima en suscripción de acciones representa el sobreprecio pagado para reflejar el valor de mercado de las acciones de la Compañía en relación con su valor nominal.

2.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

b. Mantenimiento y publicidad

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

c. Ingresos por estacionamiento y servicios de operación

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

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos para ejecución de obra terceros.

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

f. Ventas de inventario inmobiliario

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

2.22. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y dis-

tribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

2.23. Utilidad básica y diluida

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

2.24. Información financiera por segmentos

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

2.25. Anticipos para desarrollos de proyectos

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

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

2.26. Estado de flujo de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto. Las transacciones de inversión o financiamiento que no han requerido el uso de efectivo o equivalentes de efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo. Al 31 de marzo de 2017, no existieron transacciones de inversión o financiamiento que no hayan requerido uso de efectivo o equivalentes de efectivo.

2.27. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en la fecha en que se celebró el contrato respectivo y se miden inicial y posteriormente a su valor razonable. La clasificación de la utilidad o pérdida derivada de los cambios en los valores razonables de estos instrumentos son reconocidas en el resultado del año.

2.28. Medición de Certificados Bursátiles (Cebures)

Los Cebures inicialmente se reconocen a su valor razonable, netos de los costos relacionados incurridos capitalizables y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados integral durante el plazo de vigencia de la emisión utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

Estacionalidad de las operaciones:

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

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

Al 31 de Marzo de 2017 la compañía no tiene importes de partidas no usuales que afecten a los activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

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

Al 31 de Marzo de 2017 la compañía no tiene importes de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos anteriores.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0

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

Los Estados financieros consolidados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC-34 "Reportes financieros intermedios". Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (IFRS) por sus siglas en inglés, han sido preparados de acuerdo con la norma de reportes financieros intermedios. Estos estados financieros intermedios consolidados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Grupo GICSA y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de Marzo de 2017 y 2016, preparados de acuerdo con las IFRS.
