

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	82
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	84
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	86
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	87
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	89
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	91
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	94
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	97
[700002] Datos informativos del estado de resultados	98
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	99
[800001] Anexo - Desglose de créditos	100
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	102
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	103
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	104
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	110
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	114
[800500] Notas - Lista de notas.....	115
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	116
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	117

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016

Gicsa México

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

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

I-advize Corporate Communications Inc., Nueva York

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

María Barona
(212) 406-3691
mbarona@i-advize.com

GICSA Anuncia Resultados Consolidados del Segundo Trimestre 2016

México, Distrito Federal, a 28 de julio de 2016 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del segundo trimestre ("2T16") y los seis meses ("6M16") del periodo terminado al 30 de junio de 2016.

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

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

Hechos Destacados

Operativos

- GICSA reportó un total de 620,052 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al cierre del 2T16. El ABR proporcional de GICSA al 2T16 es de 391,264 m², lo cual indica un incremento del 0.35% contra el mismo periodo del año anterior.
- Al 2T16, la tasa de ocupación fue del 90.84%, un incremento de 18 puntos base en comparación con el 2T15.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T16 fue de Ps. 325, un aumento de 10.12% en comparación con 2T15 que fue de Ps. 295.
- GICSA registró un aumento en ventas de mismas tiendas de un 11.99% al 2T16 en comparación al 6.8% de 2T15, y un total de 32.75 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado en los primeros seis meses de 2016, lo que representa un crecimiento de 7.64% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del año 2015.

Financieros

- En el 2T16, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 900 millones, un incremento del 6.08% respecto a los Ps.848 millones del 2T15.
- El ingreso operativo neto (NOI) en el portafolio estabilizado en el 2T16 fue de Ps. 667 millones un incremento de 8.08% respecto al 2T15, de manera acumulada el NOI alcanzó Ps. 1,364 millones para los primeros seis meses del año, lo que representa un incremento del 17.11% comparado con el 6M15.
- El margen NOI del 2T16 fue del 81.27% comparado con el 78.84% registrado en el mismo trimestre del año anterior.

- La deuda financiera consolidada al 2T16 fue de Ps. 13,749 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 9,157 millones, dando una relación préstamo valor de 27%.

Pipeline

- Durante el mes de junio se ha iniciado con la entrega formal de locales y espacios comerciales en Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta.
- A la fecha la comercialización de las propiedades en desarrollo, registran un avance de 166,392 m² de ABR firmada y en proceso de firma lo cual representa un 44.5% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, y representa un aumento del 31.5% en términos de m² rentados con respecto a lo reportado el trimestre pasado.

Comentarios del Director General

El segundo trimestre de 2016 resulta de gran importancia para GICSA, esto debido a que se comienza a materializar nuestro crecimiento. A lo largo del último mes, hemos iniciado con la entrega formal de locales y espacios comerciales en Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta reafirmando nuestro compromiso de abrir estos dos desarrollos antes del cierre de 2016.

También continuamos con importantes avances de obra en La Isla Mérida, Expansión Interlomas y Paseo Querétaro, esto a pesar de haber experimentado algunos retrasos en el resto del *pipeline* de desarrollo, debido principalmente a un cambio en los tiempos de obtención de permisos y licencias de construcción, estamos muy confiados que estaremos anunciando nuevos arranques de obra en los próximos meses.

Con respecto a la comercialización de las propiedades en desarrollo, me complace informar que registramos un robusto avance, llegando a 166,392 m² de ABR firmada y en proceso de firma. Esto representa un 44.5% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción y un aumento del 31.5% en términos de m² rentados con respecto a lo reportado el trimestre pasado.

Durante este trimestre, nuestro portafolio estabilizado continúa reportando resultados positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave, tales como: ventas mismas tiendas y rentas promedio, los cuales crecieron 11.9% y 10.1% respectivamente en comparación al 2T15, siendo un claro indicador de la fortaleza de nuestro negocio. Asimismo, nuestra tasa de ocupación se mantiene estable en 91%. Cabe destacar que el número de visitantes a nuestras propiedades comerciales alcanzó los 16.3 millones, para llegar a un acumulado de 32.7 millones en lo que va del año, lo que representa un incremento de 7.6% comparado con el año anterior. Registramos un lease spread de 14.5% y una tasa de renovación del 96.1% lo cual es un claro indicador de la preferencia de nuestros clientes y una clara señal del dinamismo que vive nuestro sector.

En cuanto a los principales indicadores financieros durante el segundo trimestre, el ingreso operativo neto alcanzo los Ps. 667 millones, un incremento del 8.08% respectivamente con respecto al mismo periodo del año anterior. Es importante destacar que la disminución del ritmo de crecimiento en este rubro se debe a la alta base comparativa del mismo trimestre del año anterior por el reconocimiento de guantes en algunas de las propiedades. Del mismo modo, GICSA reporto un EBITDA consolidado de Ps. 730 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 497 millones. Como resultado, alcanzamos un margen EBITDA del 81.1%, reflejando la importancia de nuestras empresas de servicios dentro de nuestro modelo y una muestra clara de la estricta disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos.

En términos generales, estamos muy satisfechos con los resultados del trimestre. Nuestros logros operativos nos colocan en una posición favorable para alcanzar las metas establecidas en nuestro plan de negocios a mediano y largo plazo. Nos sentimos seguros de nuestra capacidad para seguir buscando oportunidades que agreguen valor a nuestros accionistas.

Gracias por su confianza y apoyo continuo,

Abraham Cababie Daniel

Director General de Grupo GICSA

Modelo GICSA

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

Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio estabilizado de 13 propiedades generan flujo de efectivo sólido y continuo con 620,052 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 63.10%.
2. Los 15 proyectos en desarrollo dieron las bases para el crecimiento, ya que se espera sumen 793,090 m² de ABR a el portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 73%.

3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

1) Incluye la deuda de Coatzacoalcos.

Portafolio Estabilizado

Indicadores Operativos	2T16	2T15	Var. %
Área Bruta Rentable (ARB) m ²	620,052	617,862	0.35%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ARB) m ²	391,264	390,292	0.25%
Tasa de Ocupación	90.84%	90.66%	-
Renta Promedio / m ²	Ps. 325	Ps. 295	10.12%
Costo de Ocupación	7.38%	7.72%	-
Tasa de Renovación	96.10%	94.52%	-

Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Indicadores Financieros (millones de pesos)	2T16	2T15	Var. %	6M16	6M15	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps 900	Ps 848	6.08%	Ps 1,820	Ps 1,619	12.40%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 667	Ps 617	8.08%	Ps 1,364	Ps 1,165	17.11%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 435	Ps 429	1.38%	Ps 873	Ps 725	20.45%
Margen NOI	81.27%	78.84%	-	81.84%	78.50%	-
EBITDA	Ps 730	Ps 678	7.71%	Ps 1,402	Ps 1,230	13.98%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 497	Ps 490	1.48%	Ps 911	Ps 790	15.34%
Margen EBITDA	81.18%	79.95%	-	77.04%	75.97%	-
Utilidad neta	Ps 165	Ps 199	-16.65%	Ps 987	Ps 1,355	-27.16%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps 224	Ps 245	-8.43%	Ps 703	Ps 739	-4.93%
Deuda Financiera ¹	Ps 13,749	Ps 9,864	39.38%	Ps 13,749	Ps 9,864	39.38%
Deuda Financiera proporcional GICSA ¹	Ps. 9,157	Ps 6,313	45.05%	Ps. 9,157	Ps 6,313	45.05%

Al cierre del 30 de junio de 2016, las 13 propiedades estabilizadas totalizaban 620,052m² de

ABR, de este total, 50.31% corresponde a propiedades de uso comercial, 6.86% a propiedades para uso de oficinas y 42.82% para uso mixto.

Las propiedades estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos, al 2T16 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.84%.



Propiedades Estabilizadas

Al 2T16, GICSA cuenta con un portafolio de 13 propiedades estabilizadas, a través de sus subsidiarias. De estos proyectos, siete son centros comerciales, cuatro son desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos son proyectos de oficinas corporativas.

Cabe destacar que para el término del segundo trimestre del 2016 contábamos con un total de 620,052 m² de propiedades estabilizadas, consistentes en 1,366 arrendatarios y un promedio acumulado de ocupación de 91 puntos porcentuales. Durante este periodo nuestros desarrollos fueron visitados por más de 33 millones de personas y 7 millones de vehículos; así mismo nuestros desarrollos estabilizados generaron un NOI de Ps. 1,364 millones y Ps. 873 millones correspondientes a nuestro NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de nuestras propiedades estabilizadas al 30 de junio de 2016:

Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ARB (m ²)	% de Participación de GICSA	ARB proporcional (m ²)	% de ARB Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
<i>Uso Comercial</i>								
City Walk	México, D.F.	2010	3,508	100.0%	3,503	1%	96%	147
Forum Buenavista	México, D.F.	2008	90,464	100.0%	90,464	15%	95%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50.0%	25,160	8%	88%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84.0%	28,266	5%	86%	1,929
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,344	25.0%	8,086	5%	91%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Edo. Mex.	2001	61,806	62.5%	38,629	10%	92%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2008	39,874	50.0%	19,937	6%	95%	2,553
Sub total Comercial			311,960	69%	214,045	50.31%	92%	15,107
<i>Uso Oficinas</i>								
Reforma 156	México, D.F.	2011	19,314	75.0%	14,486	3%	100%	637
Torre E3	México, D.F.	2005	29,241	75.0%	17,431	4%	98%	1,617
Sub total Uso Oficinas			42,555	75%	31,916	6.86%	99%	2,254
<i>Uso mixto</i>								
Paseo Interlomas	Edo. Mex.	2011	88,371	50.0%	44,185	14%	98%	3,982
Capital Reforma	México, D.F.	2012	59,814	60.0%	35,888	10%	59%	2,065
Paseo Arcos Bosques	México, D.F.	2008	91,139	50.0%	45,570	15%	96%	3,466
Mazaryk 111	México, D.F.	2008	26,213	75.0%	19,660	4%	96%	710
Sub total Uso Mixto			265,537	55%	145,303	42.82%	88%	10,223
Total Portafolio Estabilizado			620,052	63%	391,264	100%	91%	27,584

*Capital en desarrollo se encuentra en proceso de estabilización, con nivel de la ocupación de 194.28%.

En la siguiente tabla se muestran los resultados operativos de nuestras propiedades al 30 de junio de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados (Ps, Millones)			NOI (Ps, Millones)			NOI Proporcional (Ps, Millones)			Renta Mensual por m ²		
	6M16	6M15	Var. %	6M16	6M15	Var. %	6M16	6M15	Var. %	6M16	6M15	Var. %
<i>Uso Comercial</i>												
City Walk	10	9	12%	7	6	21%	7	6	21%	334	323	3%
Forum Buenavista	229	248	-8%	172	186	-8%	172	186	-8%	236	229	3%
Forum Tlaquepaque	112	113	0%	96	95	1%	48	48	0%	246	235	4%
La Isla Acapulco	52	50	5%	36	33	9%	30	28	7%	177	183	-3%
Forum Coatzacoalcos	70	72	-2%	52	55	-5%	13	14	-7%	241	249	-3%
Plazas Outlet Lerma	107	106	2%	92	88	5%	58	55	5%	210	201	5%
Forum Culiacán	113	108	5%	82	83	-2%	41	42	-3%	300	298	1%
Sub total Comercial	694	705	-2%	537	547	-2%	369	378	-2%	237	232	2%
<i>Uso Oficinas</i>												
Reforma 156	29	29	-2%	22	21	6%	17	16	5%	209	209	0%
Torre E3	88	65	35%	75	47	60%	56	35	61%	565	462	22%
Sub total Uso Oficinas	116	94	24%	98	68	44%	73	51	44%	401	344	16%
<i>Uso mixto</i>												
Paseo Interlomas	248	252	-2%	204	204	0%	102	102	0%	281	273	3%
Capital Reforma	126	97	31%	106	72	47%	64	43	48%	508	416	22%
Paseo Arcos Bosques	324	265	23%	275	218	26%	138	109	26%	514	431	19%
Mazaryk 111	79	71	11%	67	55	22%	50	41	23%	439	366	20%
Sub total Uso Mixto	778	685	14%	652	550	19%	353	296	19%	419	363	15%
Total Portafolio Estabilizado	1,589	1,484	7%	1,286	1,165	10%	795	725	10%	325	295	10%
Ingresos proyectos en desarrollo	78			78			78					
Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo	1,667	1,484	12%	1,364	1,165	17%	873	725	20%	325	295	10%

Características
Contrat

os de Arrendamiento

Al término del 2T16 las propiedades estabilizadas contaban con un total de 1,366 contratos de arrendamiento con arrendatarios con altas calificaciones crediticias, diversificación por industria y ubicación geográfica. 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.

La siguiente gráfica muestra el porcentaje de los ingresos totales y proporción de la superficie rentable total del portafolio:

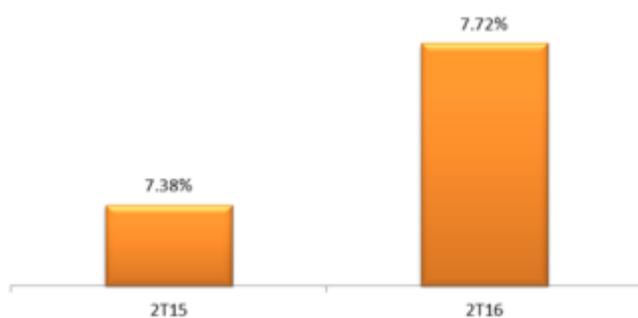
Porcentaje Promedio de Renta Fija



Costo de Ocupación

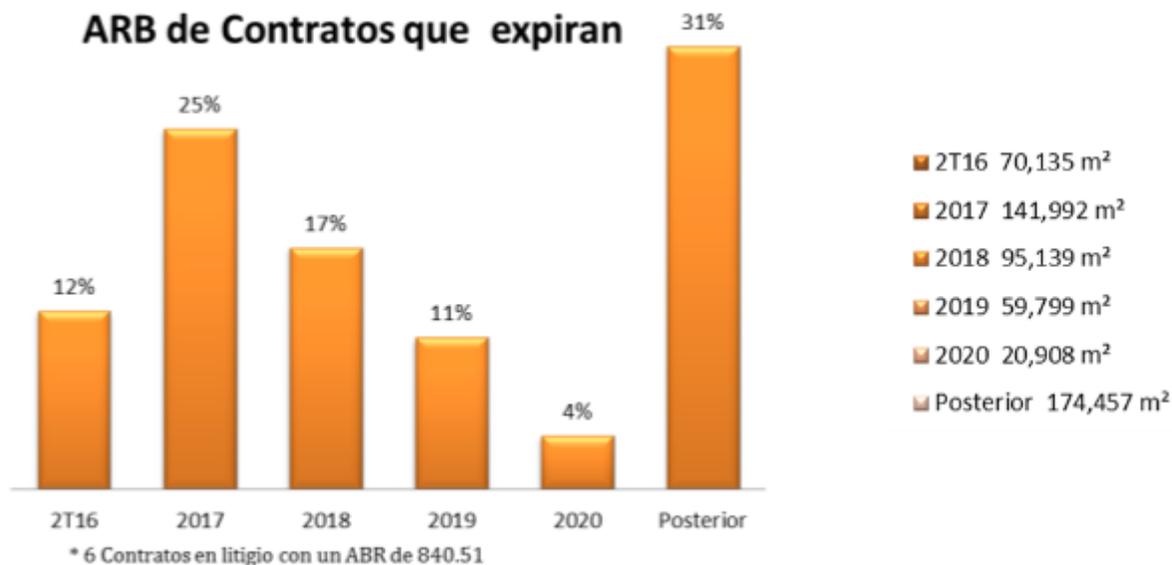
El costo de ocupacion promedio de los arrendatarios comerciales mas significativos en terminos de ABR y renta fija, este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimineto y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios, para el segundo trimestre fue de 7.38% y el acumulado del 6M16 reporta 7.6%.

Costo de Ocupación



Vencimiento de Contratos

La siguiente grafica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de las propiedades estabilizadas al 2T16:



Como se puede observar en la tabla anterior, en ningún año se concentran vencimientos con una proporción mayor al 25% del ABR del portafolio estabilizado.

Lease Spread

El Lease Spread (definido como la variación en los niveles de renta basados en arrendamientos vencidos y el nuevo nivel de renta de los nuevos arrendamientos o arrendamientos renovados) en el 2T16 fue de 14.5% para las propiedades estabilizadas.

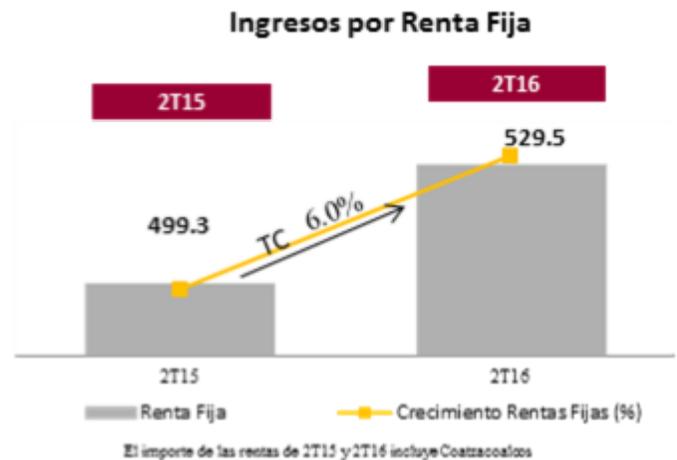
El Lease Spread del portafolio de propiedades estabilizadas para el término del segundo trimestre del año en curso fue calculado sobre 39,728.57 m² que han sido renovados. Este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.

Renovación de contratos

Nuestra tasa de renovación para el segundo trimestre fue del 96.1% en nuestras propiedades estabilizadas.

Ingreso por rentas fijas y número de visitantes.

A) Durante el 2T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 529 millones, mismos que fueron superiores en un 6.0% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2015.



B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante el 2T16 alcanzaron aproximadamente los 16.37 millones de visitantes, un incremento de 4.92% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2015. Si se compara la afluencia de las propiedades estabilizadas durante los 6M16 contra el mismo periodo del año anterior el incremento de la afluencia ascendió a 7.64%.

Proyectos en Desarrollo

Proyectos en construcción y en desarrollo

Gicsa cuenta con 15 proyectos en desarrollo de los cuales 7 ya iniciaron su construcción, así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la república mexicana, incluyendo oportunidades de adquisiciones, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

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 nuestros desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios ó modificaciones en el futuro; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.

Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

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

Proyecto	Superficie Total Rentable (m ²)	Total Superficie Firmada y en Proceso de Firma (m ²)	%
Uso comercial			
Ampliación Paseo Interlomas	18,567	14,267	76.84%
Fórum Cuernavaca	55,451	30,159	54.39%
La Isla Vallarta	30,060	28,345	94.29%
La Isla Mérida	62,286	23,093	37.08%
Paseo Querétaro	58,505	24,942	42.63%
Paseo Xochimilco	55,943	30,102	53.81%
Paseo Metepec ¹	93,242	15,484	16.61%
Total	374,054	166,392	44.48%

¹ Incluye Power Center y Fashion Mall

Al segundo trimestre del 2016 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 166,392 m² de ABR firmada y en lo proceso de firma, lo cual representa un aumento del 31.5% en términos de m² rentados con respecto a lo reportado en el trimestre pasado.

Propiedades en Construcción



Ampliación Interlomas

Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ABR total de aproximadamente 50,460 m² y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015 y al termino del trimestre contaba con un avance de 33 puntos porcentuales.

El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, hotel y oficinas con una distribución aproximada de 18,567 m² comerciales y 31,893 m² de oficinas. Contemplamos que esta ampliación inicie operaciones durante el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Huixquilucan, Estado de México		
ARB	50,460 m ²		
Inversión total estimada ^{1,2}	Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016	Ps 1,775
Capex a la fecha ^{1,2}			Ps 432.7
Excavación y Cimentación	Fecha de entrega	8%	Segundo Semestre 2017
Obra Civil	1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno	57%	10%
Instalaciones y Equipos	2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos	13%	0%
Acabados y Fachadas		12%	0%
Avance de Obra		100%	21%

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



La Isla Vallarta

Este proyecto consiste en un centro comercial, localizado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Se estima que el complejo cuente con una ABR total de aproximadamente 30,060 m². La construcción comenzó durante el primer semestre de 2015 y se a operar durante el segundo



estima que comience semestre de 2016.

El exitoso concepto de abierto, con un amplio sotano, horas, ademas de fácil

La Isla incluye un rio y ambiente estacionamiento cubierto en entretenimiento y seguridad 24 acceso por su ubicación

estrategica en la avenida principal de Puerto Vallarta. Sus principales inquilinos serán boutiques de marcas de lujo, cines, tiendas de moda, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros.

Ubicación	Puerto Vallarta, Jalisco
ARB	30,060 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,034
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps 426.3
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2016

1 Los montos de Inversión no incluyen el valor del terreno o

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Video
avance de
obra:
<http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=68>

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Excavacion y Cimentacion	7%	99%	100%
Obra Civil	65%	80%	93%
Instalaciones y Equipos	15%	25%	45%
Acabados y Fachadas	13%	13%	27%
Avance de Obra	100%	64%	77%



Fórum Cuernavaca

Es una de las propiedades destinadas a proyecto de uso comercial y en la cual se inició la primer fase de obra en el primer semestre de 2015.

Estará ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas.

Se estima que Fórum Cuernavaca inicie operaciones en el primer semestre de 2017 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, y mueblerías. También contará con cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Ubicación	Cuernavaca, Morelos
ARB	55,451 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,654
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps 412.0
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2016 / Primer Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Excavacion y Cimentacion	8%	95%	98%
Obra Civil	63%	33%	60%
Instalaciones y Equipos	22%	10%	27%
Acabados y Fachadas	7%	9%	25%
Avance de Obra	100%	31%	53%

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



La Isla Mérida

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

otros.

El complejo tendrá un ABR total aproximado de 62,286 m²; adicionalmente, es importante destacar que la marca "La Isla" es ampliamente conocida por habitantes de la zona, situación que permite tener una amplia popularidad dentro de la comunidad.

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



Ubicación	Mérida, Yucatán
ARB	62,286 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 2,162
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps 165.7
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Excavación y Cimentación	8%	75%	89%
Obra Civil	63%	6%	28%
Instalaciones y Equipos	14%	0%	2%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	10%	25%

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

Paseo Querétaro



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

El complejo tendrá un ABR total de aproximadamente 73,505 m², con una distribución aproximada de 15,000 m² de oficinas y 58,505 m² comerciales. La construcción de este proyecto comenzó al final del segundo semestre de



segundo semestre de 2018.

2015 y esperamos que comience a operar durante el

Ubicación	Centro Sur, Queretaro
ARB	73,505 m ²
Inversión total estimada	Ps. 1,992
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps 142.8
Fecha de entrega ^{1,2}	Segundo Semestre 2018

1 Los montos de Inversión no incluyen el valor del terreno o

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Excavacion y Cimentacion	17%	40%	65%
Obra Civil	53%	0%	6%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	7%	14%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=81>



Paseo Metepec

La obra comenzó en el primer semestre de 2015 y se estima finalizar la primera etapa "Power Center" en el primer semestre de 2017. Este proyecto estará en la zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México; uno de los municipios con mayor PIB per capita del país y será el primer desarrollo de usos mixtos que incluirá firmas que llegaran por primera vez a esta zona.

El complejo está destinado al uso comercial, con un ABR total de aproximadamente 93,242 m² distribuidas entre "Power Center" y "Fashion Mall". Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.



Ubicación	Metepéc, Estado de México
ARB ¹	12,684 m ²
Inversión total estimada ^{1,2,3}	Ps. 544
Capex a la fecha ^{1,2,3}	Ps 98.6
Fecha de entrega ³	Primer Semestre 2017

1 Los montos de Inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

3 Se refiere a Power Center

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Excavación y Cimentación	34%	70%	70%
Obra Civil	41%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	9%	0%	0%
Avance de Obra	100%	24%	24%



Paseo Xochimilco

El proyecto estará localizado en la avenida División del norte con acceso del periférico, la zona sur de la ciudad y dentro de la gran población de Xochimilco.

Contará con un gran estacionamiento cubierto en sótano, lo que brindará seguridad para sus visitantes. La excelente ubicación del complejo se ve beneficiada debido a que en la actualidad por la ausencia de grandes cadenas departamentales y comercio organizado bajo un concepto de gran modernidad y funcionalidad en la zona, haciendo aún más atractivo el desarrollo. El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 55,943 m². La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y se espera que comience a operar durante el segundo semestre de 2018.



Ubicación	Xochimilco, DF
ARB	55,943 m ²
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 2,649
Capex a la fecha ^{1,2}	Ps 48.0
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2018

1 Los montos de Inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de Marzo 2016	Al 30 de Junio 2016
Demolicion	2%	50%	50%
Excavacion y Cimentacion	20%	0%	4%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
Avance de Obra	100%	1%	2%

Estado Consolidado de Resultados Integrales

Ingresos

- I. **Ingresos por arrendamiento y premios.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 617 millones, un incremento de 6% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 582 millones, se debe a un ritmo de crecimiento menor principalmente a que en la base comparativa se reconocieron 40 millones de premios sin embargo, el los 6M16 se registró un incremento de 17%.
- II. **Ingresos por mantenimiento y publicidad.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 89 millones, un incremento de 13% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 79 millones, debido principalmente al incremento en mantenimiento de Capital Reforma, Arcos Bosques, Buenavista y Mazarik 111.
- III. **Ingresos por estacionamiento y servicios de operación.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro decreció a Ps. 59 millones, un decremento de -8% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 64 millones, debido principalmente a que en el 2015 se realizó el acondicionamiento del hotel en Fórum Buenavista
- IV. **Ingresos por fees de servicios.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 100 millones, un incremento de 27% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 79 millones, debido principalmente a los fees de obra a terceros.
- V. **Total otros ingresos de operación.** El importe registrado en este rubro descendió -11% de Ps. 344 millones, el trimestre de 2T16 comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 389 millones,

debido principalmente a la disminución por la venta de espacios de oficinas corporativas y los guantes en los proyectos Xochimilco, Isla Vallara Isla Cancún II.

Costos y Gastos

- I. **Costos de obra terceros.** Los costos de reembolsos disminuyeron -27%, siendo Ps. 209 millones en el 2T16 comparados con los Ps. 288 millones al 2T15, debido principalmente a una disminución de gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros
- II. **Total de Gastos.** Los costos de reembolsos disminuyeron -20%, siendo Ps. 256 millones en el 2T16 comparados con los Ps. 317 millones al 2T15, debido principalmente a la disminución de gastos de operación y gastos extraordinarios.

Utilidad de Operación.

La utilidad de operación incrementó el 424%, al pasar de Ps. 753 millones de 2T16 a Ps. 144 millones al cierre de 2T15, debido principalmente a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.

Costos Financieros –Neto.

El costo financiero neto aumento de a Ps. 620 millones al 2T16 Ps. 121 millones al 2T15, esto debido principalmente a la perdida cambiaria del periodo.

Utilidad Neta Consolidada.

La utilidad neta consolidada al 2T16 fue de Ps. 166 millones, lo que representó una disminución del -17% con respecto al 2T15 de Ps. 199, principalmente debido principalmente a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión y efectos cambiarios.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI en el 2T16 fue de Ps. 667 millones lo que representa un incremento de 8.08% comparado con los Ps. 617 millones al 2T15. El NOI proporcional de GICSA en el 2T16 fue de Ps. 435 millones lo que representa un incremento del 1.4% comparado con los Ps. 429 millones al 2T15. El margen NOI en el 2T16 fue de 81.3%.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 2T16 fue de Ps. 730 millones lo que representa un incremento de 7.7% comparado con los Ps. 678 millones al 2T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 2T16 fue de Ps. 497 millones lo que representa un incremento del 1% comparado con los Ps. 490 millones al 2T15. El margen

EBITDA en el 2T16 fue de 81%. El EBITDA proporcional a GICSA crece en mayor proporción debido al reconocimiento de premios e incremento de los ingresos por Fee de Obra.

Estado de Posición Financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y Equivalentes de efectivo.

El saldo de esta cuenta al cierre de 2T16 fue Ps. 5,570 millones, presenta un decremento de -12% contra los Ps. 6,308 millones registrados al cierre de 2015, originado principalmente a las inversiones inmobiliarias en el pipeline.

Cuentas y documentos por cobrar.

El saldo de esta cuenta en el 2T16 fue de Ps. 693 millones, presentando un incremento del 24% respecto a los Ps. 559 millones presentados al cierre de 2015, principalmente por el incremento de obra terceros.

Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 2T16 fue de Ps. 207 millones, presentando un incremento del 120% respecto a los Ps. 94 millones al cierre de 2015, originado por inversiones inmobiliarias del pipeline.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 2T16 fue Ps. 38,934 millones, presentando un incremento del 5% respecto a los Ps. 37,053 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el ajuste en el valor razonable en las propiedades de inversión y nuevas adquisiciones.

Principales Rubros del Pasivo

Pasivo Circulante

Préstamos bancarios Largo Plazo

El saldo de esta cuenta al cierre de 2T16 fue de Ps. 7,957 millones, presentando un incremento del 22%

	2T16	2T15	Var. %	6M16	6M15	Var. %
Total de Ingresos menos Costos y Gastos	744	548	35.60%	1,360	1,026	32.60%
Menos:						
Reembolsos por mantenimiento y publicidad ⁽¹⁾	72	69	4%	144	143	1%
Reembolso de ingresos por servicios de construcción ⁽¹⁾	262	216	21%	337	416	-19%
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes ⁽²⁾	0	61	-100%	7	92	-93%
Ingresos derivados por guantes terceros ⁽⁴⁾	10	43	-77%	30	59	-50%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(34)	(36)	-4%	(70)	(72)	-2%
Más:						
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios ⁽¹⁾	67	64	4%	124	122	1%
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios ⁽¹⁾	209	326	-36%	311	507	-39%
Amortizaciones y Gastos extraordinarios ⁽²⁾	27	99	-73%	63	220	-72%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(11)	(8)	34%	(19)	(16)	25%
Depreciación	5	2	129%	11	9	13%
EBITDA	730	678	7.63%	1,402	1,230	13.98%
Menos:						
Gasto corporativo	(71)	(35)	104%	(139)	(69)	101%
Ingresos por servicios a terceros	134	96	40%	177	134	32%
NOI	667	617	8.08%	1,364	1,165	17.06%
Menos:						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	233	188	24%	491	440	12%
NOI proporcional ajustado	434	429	1.24%	873	725	20.37%
Más:						
Gasto corporativo	(71)	(35)	104%	(139)	(69)	101%
Ingresos por servicios a terceros	134	96	40%	177	134	32%
EBITDA-Proporcional ajustado	497	490	1.48%	911	790	15.31%

con respecto a los Ps. 6,530 millones presenta dos al cierre de 2015, originado o principalmente por las nuevas disposiciones de crédito para Masaryk 111, Paseo Interlomas, fluctuación cambiaria y disminución por pre pago del crédito City walk y Buenavista.

Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 2T15 como al cierre del 2T16:

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

(2) Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.

(3) GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA pro-forma ajustado.

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

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

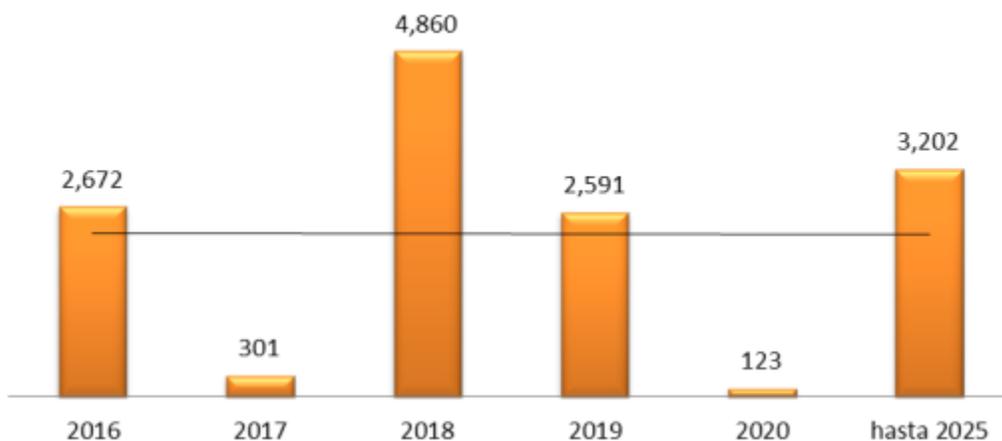
Análisis Deuda

Análisis de deuda	6M16	6M15	Var. %
Deuda pro-forma GICSA	13.749	9.864	39.38%
Deuda Proporcional GICSA	9.157	6.313	45.05%
Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾	27.5%	25.3%	8.54%
% En moneda Local (Ps.)	50.8%	41.2%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	49.2%	58.8%	-

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 2T16.

(2) Incluye deuda Coatzacoalcos.

Amortización de Deuda



Cobertura de Análisis

Vector	Jorge Placido	jplacido@vector.com.mx
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Actinver	Pablo Duarte León	pduarte@actinver.com.mx
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	valentin.mendoza@banorte.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com

**Conferencia
a
Telefónica
GICSA**

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

Viernes, 29 de Julio de 2016

12:00 p.m. Hora del Este

11:00 a.m. Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Sr. Rodrigo Assam Bejos - Director de Relación con Inversionistas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

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

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

Código de Acceso: 87477

Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 30 de junio de 2016, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en siete centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 620,052 m2 y un ABR Proporcional de Ps 391,264 m2. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Límite de Responsabilidad

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

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

Para el período finalizado el 30 de junio de 2016 y declaración pro-forma de resultado global consolidado para el período finalizado el 30 de junio de 2015

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T16	2T15	Variación 2T16 vs 2T15	6M16	6M15	Variación 6M16 vs 6M15
Ingresos por arrendamiento y premios	617	582	6%	1,263	1,125	12%
Ingresos por mantenimiento, publicidad y cam	89	79	12%	190	164	16%
Estacionamiento y servicios de operación	59	64	-8%	167	133	26%
Ingresos por fee de servicios	100	79	27%	129	117	10%
Total Ingresos de operación	865	804	8%	1,749	1,539	14%
Ingresos por reembolsos mantenimiento, publicidad	72	69	5%	144	143	1%
Ingresos de obra terceros	262	216	22%	337	416	-19%
Ingreso por premios terceros	10	43	-78%	29	60	-52%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	(0)	61	-100%	7	92	-93%
Total otros ingresos de operación	344	389	-11%	517	711	-27%
Total de ingresos	1,209	1,193	1%	2,266	2,250	1%
Costo de obra terceros	(209)	(288)	-27%	(305)	(457)	-33%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	(38)	-100%	(6)	(51)	-89%
Total Costos	(209)	(325)	-36%	(311)	(507)	-39%
Gastos de operación inmuebles propios y terceros	(152)	(183)	-17%	(381)	(418)	-9%
Gastos empresas de servicios	(71)	(35)	105%	(139)	(69)	101%
Gastos extraordinarios	0	(69)	-100%	(5)	(162)	-97%
Amortización y Depreciación	(33)	(31)	5%	(69)	(68)	2%
Total de gastos	(256)	(318)	-20%	(594)	(716)	-17%
Total de costos y gastos	(465)	(643)	-28%	(904)	(1,224)	-26%
Utilidad de operación antes de efectos de valuación	745	550	35%	1,362	1,026	33%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	10	(253)	-104%	778	1,982	-61%
Venta de otros proyectos	(5)	(70)	-93%	(2)	20	-111%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	3	(83)	-104%	10	(79)	-113%
Utilidad de operación	753	144	424%	2,147	2,949	-27%
Intereses Ganados	56	18	220%	102	37	176%
Intereses Pagados	(209)	(136)	53%	(398)	(312)	27%
Utilidad Cambiaria neta	(468)	240	-295%	(568)	(254)	124%
Costos financieros - Neto	(620)	121	-612%	(864)	(529)	63%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	133	265	-50%	1,283	2,420	-47%
Impuestos a la utilidad	32	(66)	-149%	(296)	(1,065)	-72%
Utilidad neta consolidada	165	199	-17%	987	1,355	-27%
<i>Utilidad neta consolidada atribuible a:</i>						
Participación controladora	224	245	-8%	703	739	-5%
Participación no controladora	(59)	(47)	27%	284	616	-54%

Estado de Posición Financiera

Al 30 de junio de 2016 comparado con el Estado Proforma de Situación Financiera al 30 de junio de 2015

(Cifras en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2016	Diciembre 2015	Variación
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,540	5,965	-7%
Efectivo restringido	30	343	-91%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	693	559	24%
Impuestos acreditables	976	862	13%
Anticipo para desarrollo de proyectos	207	94	120%
Partes Relacionadas	552	408	35%
Total activo circulante	7,998	8,232	-3%
ACTIVO NO CIRCULANTE			
Pagos anticipados	85	39	116%
Propiedades de inversión	38,934	37,053	5%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	1,314	917	43%
Inversiones en acciones	759	785	0%
Provision de Impuesto diferido	975	1,092	-11%
Total activo no circulante	42,068	39,887	5%
TOTAL ACTIVO	50,065	48,119	4%

Pasivo y Capital Contable**PASIVO CIRCULANTE**

Cuentas y documentos por pagar a proveedores:	1,597	1,438	11%
Porción circulante de los préstamos bancarios	2,704	3,431	-21%
Rentas otorgadas en garantía y premios	62	71	-12%
Partes Relacionadas	450	408	10%
Impuesto a la utilidad	298	343	-13%
Total pasivo circulante	5,111	5,691	-10%

PASIVO NO CIRCULANTE

Préstamos bancarios a LP	7,957	6,530	22%
Certificado Bursatil	2960	2981	-1%
pasivo laboral	33	33	0%
Anticipo de clientes	71	76	-8%
Rentas recibidas en garantía y premios	367	424	-14%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	564	564	0%
Provision de Impuesto diferido	6,657	6,412	0%
Total pasivo no circulante	18,609	17,021	9%
TOTAL PASIVO	23,720	22,712	4%

Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(48)	0	0%
Resultados acumulados	8,775	8,072	9%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Capital contable de la participación controlador:	18,959	18,304	4%
Participación no controladora	7,387	7,103	4%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	26,346	25,407	4%

TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	50,065	48,119	4%
--	---------------	---------------	-----------

Estados de Situación Financiera condensados al 30 de Junio de 2016 y 31 de Diciembre de 2015

Cifras Miles de pesos mexicanos

Activo	Notas	de Junio de 2016	diciembre de 2015
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5\$	5,539,573\$	5,965,465
Efectivo restringido		29,851	343,031
Cuentas y documentos por cobrar - neto	6	692,895	558,951
Impuestos acreditables		976,488	862,378
Anticipo para desarrollo de proyectos		207,078	94,004
Partes relacionadas	13	551,875	408,245
Suma el activo circulante		7,997,760	8,232,074
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Depósitos en garantía y pagos anticipados		85,025	39,314
Propiedades de inversión	7	38,934,290	37,053,433
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto		1,314,045	917,001
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	8	759,145	785,415
Provisión de Impuestos a la utilidad diferidos	17	975,125	1,092,247
Suma el activo no circulante		42,067,629	39,887,411
Total del activo	\$	50,065,389\$	48,119,485

Pasivo y Capital Contable

PASIVO CIRCULANTE:

Proveedores		1,597,286	1,438,113
Porción circulante de los préstamos bancarios a largo plazo		2,704,116	3,431,440
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios		62,046	70,621
Partes relacionadas	13	449,781	408,223
Impuestos a la utilidad por pagar	17	297,544	343,067

Suma el pasivo circulante		5,110,772	5,691,464
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a largo plazo	10	7,957,435	6,530,335
Certificados bursátiles	11	2,960,061	2,980,962
Provisiones y beneficios a los empleados	12	32,618	32,618
Anticipos de clientes		70,568	76,390
Rentas recibidas en garantía y premios		366,527	423,854
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo		564,495	564,495
Provisión de Impuestos a la utilidad diferidos	17	6,657,197	6,412,181
Suma el pasivo no circulante		18,608,901	17,020,835
Total del pasivo		23,719,673	22,712,299
Capital contable			
Capital social	14	636,605	636,605
Recompra de acciones		-48,420	
Resultados acumulados		8,774,678	8,072.11
Prima en suscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
Capital contable de la participación controladora		18,958,530	18,304,379
Participación no controladora	9	7,387,186	7,102,807
Total del capital contable		26,345,716	25,407,186
Total pasivo y capital contable		\$ 50,065,389\$	48,119,485

Estados de resultados integrales consolidados por el ejercicio terminados al 30 de Junio de 2016 y 2015
Miles de pesos mexicanos

	Notas	Junio 2016		Junio 2015	
		Trimestre	Acumulado	Trimestre	Acumulado
Ingresos					
Ingresos por arrendamiento y premios		617,127	1,263,128	582,316	1,124,546
Ingresos por mantenimiento, publicidad y cam		88,873	190,023	79,260	164,383
Estacionamiento y servicios de operación		59,003	166,838	64,046	132,787
Ingresos por fee de servicios		99,815	129,254	78,524	117,194
Total Ingresos de operación		864,818	1,749,243	804,145	1,538,910
Ingresos por reembolsos mantenimiento, publicidad		72,231	144,421	68,599	143,049
Ingresos de obra terceros		262,451	336,641	215,935	415,905
Ingreso por premios terceros		9,643	29,134	43,223	60,184
Ingresos por venta de inventario inmobiliario			6,597	61,122	91,912
Total otros ingresos de operación		344,325	516,793	388,879	711,050
Total Ingresos		1,209,143	2,266,036	1,193,024	2,249,960
Costo de obra terceros		(209,031)	(305,020)	(287,800)	(456,610)
Costo por venta de inventario inmobiliario			(5,657)	(37,585)	(50,745)
Total Costos		(209,031)	(310,677)	(325,385)	(507,355)
Gastos de operación propios y terceros		(151,809)	(380,670)	(182,942)	(418,000)
Gastos empresas de servicios		(71,009)	(138,899)	(34,713)	(69,000)
Gastos extraordinarios			(5,115)	(69,282)	(161,695)
Amortización y Depreciación		(32,720)	(68,925)	(31,040)	(67,694)
Total de gastos		(255,538)	(593,609)	(317,977)	(716,389)
Total de costos y gastos		(464,569)	(904,287)	(643,362)	(1,223,744)
Utilidad en operación antes de valuación		744,574	1,361,749	549,663	1,026,216
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión		9,915	777,743	(252,753)	1,981,692
Venta de otros proyectos		(4,576)	(2,150)	(70,017)	20,112
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación		3,464	9,928	(83,171)	(78,542)
Utilidad de operación		753,377	2,147,270	143,722	2,949,478
Intereses Ganados		56,358	101,627	17,620	36,828

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 2 Año: 2016

Intereses Pagados	(208,544)	(398,170)	(136,452)	(312,319)
Utilidad Cambiaria neta	(467,884)	(567,824)	239,914	(253,636)
Costos financieros - Neto	(620,070)	(864,367)	121,082	(529,127)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	133,307	1,282,903	264,804	2,420,351
Impuestos a la utilidad	32,166	(295,953)	(66,275)	(1,065,201)
Impuestos a la utilidad corriente				
Utilidad neta consolidada	165,473	986,951	198,529	1,355,150
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora	224,484	702,571	245,147	739,146
Participación no controladora	(59,011)	284,379	(46,618)	616,004
	165,473	986,951	198,529	1,355,150

Estados de Variaciones en el Capital Contable Intermedio Condensados por los seis meses terminados al 30 de Junio de 2016 y de 2015

Miles de pesos mexicanos

	Capital	Recompra de Acciones	Prima en suscripción de acciones
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	677,232.00	- 221,347.00	
Capitalización	87,916.00		3,511,618.00
colocación de capital	152,974.00		5,774,989.00
capital suscrito no exhibido	56,912.00	- 56,912.00	
adquisición de desarrolladora 2020	- 12.00		
Escisión grupo gicsa	- 289,917.00		
recompra de acciones		221,347.00	
disminución de utilidades acumuladas por venta de subsidiarias			
adquisición de interés minoritario			
Utilidad integral			
Utilidad neta del año			
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2015	685,105	- 56,912	# 9,286,607

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 2 Año: 2016

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	636,605	-	9,595,667	\$
recompra de acciones		(48,420)		
Utilidad neta del año				
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2016	636,605	-	48,420	9,595,667

**Estados de Flujos de Efectivo Intermedios Condensados por los seis meses terminados al
30 de Junio de 2016 y de 2015**
Miles de pesos mexicanos

Seis meses terminados el

30 de Junio de

Flujos de efectivo de actividades de operación	Nota	2,016	2,015
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 1,281,754	\$ 2,420,351
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6		
Utilidad en la valuación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios			393,232
(Utilidad) por ajustes en valor razonable de			
propiedades de inversión	7	- 777,743	- 1,981,692
Depreciación		10,656	- 9,389
Instrumento financiero derivado		1,262	
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos			
contabilizadas con el método de participación		9,927	- 4,628
Amortización de premios		- 62,047	- 66,628
Pérdida cambiaria	16	563,879	253,633
Intereses ganados	16	- 97,681	- 36,828
Intereses pagados	16	352,275	312,319

Clave de Cotización: GICSA	Trimestre: 2	Año: 2016
Subtotal	1,282,282	1,280,370
Variaciones en el capital de trabajo aumento / (disminución) en:		
Efectivo restringido	313,180	126,842
Cuentas y documentos por cobrar – neto	- 153,799	- 216,817
Impuestos acreditables	- 114,110	56,207
Anticipos para desarrollo de proyectos	- 113,074	- 159,236
Inventarios inmobiliarios		9,146
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	- 143,630	2,564,650
Depósitos en garantía y pagos anticipados	- 45,709	- 5,403
Proveedores	- 52,177	- 1,474,050
Cuentas por pagar a partes relacionadas	41,558	- 434,172
Anticipos de clientes	- 5,822	101,029
Rentas recibidas en garantía y premios	- 3,856	235,701
Impuestos a la utilidad pagados	- 45,523	- 529,352
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	959,320	1,554,915
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Intereses ganados	97,681	36,828
Adiciones de propiedades de inversión	7 - 874,114	- 1,179,628
Bajas de propiedades de inversión	7	150,227
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	- 400,863	- 184,443
Bajas de inmuebles, mobiliario y equipo		272,103
Incremento en la inversión en acciones de asociadas	8 29,361	35,549
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	- 1,147,935	- 869,364
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	- 188,615	685,551
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos bancarios	1,174,429	1,032,796

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 2 Año: 2016

Pagos de préstamos bancarios	-	993,766	-	2,804,217
Intereses pagados de préstamos bancarios	-	352,275	-	312,319
Acreeedores hipotecarios				
Certificados bursátiles			-	119,546
Aportaciones de capital			-	152,974
Prima en suscripción de acciones				5,774,989
Aportación de capital social			-	12
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	171,612		3,418,717
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-	360,227		4,104,268
Efecto de escisión de efectivo y equivalente de efectivo			-	1,005,740
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		5,965,465		614,756
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo	-	65,665	-	12,844
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	\$	5,539,573	\$	3,700,440

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto tipos de cambio,
número de acciones y utilidad por acción*

NOTA 1 - ACTIVIDAD DEL GRUPO Y EVENTOS RELEVANTES:

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

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

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

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

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

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

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

Eventos relevantes

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

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

Este fondo de recompra de acciones propias entró en operación durante febrero de 2016.

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

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

- ii. Con fecha 12 de enero del 2015 los accionistas del Grupo que poseían 8.5% del capital social (accionistas anteriores) vendieron sus acciones a Retail (compañía controlada y poseída en su totalidad de manera directa por los accionistas del Grupo). Véase punto i. anterior.
- iii. Con fecha 3 de marzo de 2015, Grupo GICSA, S. A.B. de C. V. y Cabi Servicios, S. A. de C. V. adquirieron 12,500 acciones correspondientes al 100% de la tenencia accionaria de Desarrolladora 2020. El precio pagado por las acciones fue a valor nominal, debido a que mantenía un déficit acumulado. La operación se llevó a cabo considerando que ambas compañías se encuentran bajo el mismo grupo de control de accionistas. Ver política 2.2.2.
- iv. El 12 de marzo de 2015, la Compañía celebró un contrato de compra-venta con los accionistas para transferir la totalidad de las acciones de las subsidiarias Control Caza, S.A.P.I. de C.V. y Control Jali, S.A.P.I. de C.V. (Caza y Jali) por \$40,000 lo cual fue cubierto a través de la compensación de cuentas por pagar que dichos accionistas mantenían con el Grupo. De acuerdo con la sustancia económica de la transacción, la Administración consideró que la esencia de la misma fue una distribución en especie a todos los accionistas del Grupo existentes a esa fecha, quienes recibieron de manera indirecta dichas acciones, y a su vez utilizaron dichas acciones como pago a los accionistas anteriores que poseían anteriormente el 8.5% mencionado en el párrafo ii de las acciones en GICSA. Así mismo los accionistas decidieron que Retail (desincorporada según punto i.) tomará las acciones por cuenta de ellos.

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

Activos Distintos al Efectivo” y por lo tanto todo el efecto fue reconocido disminuyendo los resultados acumulados como una distribución en especie.

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

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

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

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

Participación Minoritaria Pendiente - Dentro del proceso de reestructuración corporativa que se menciona en los párrafos anteriores, no se separó de manera adecuada y oportuna una participación minoritaria del 23.03% en ADA, cuyo monto ascendía a \$1,056,409 al 31 de diciembre de 2015 y de \$1,092,778 al 31 de diciembre del 2014.

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

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

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

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

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

Con fecha posterior GICSA y Xtra celebraron un convenio modificatorio excluyendo de la transacción anterior a Forum Buenavista, dichas modificaciones establecieron principalmente el reembolso de capital a Xtra y la

liquidación de los préstamos que la sociedad mantenía a su favor; todo esto sujeto a la autorización de los acreedores financieros de Forum Buenavista. Una vez cumplidas las condiciones anteriores la adquisición Forum Buenavista se concretó en julio de 2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- participación, ubicado en Lomas Verdes (al norte de la Ciudad de México) y Outlet Plaza Sur con un 65% de participación, ubicado en el sur de la Ciudad de México. Derivado de la participación que mantienen terceros en estos proyectos, se generó un aumento en la participación no controladora de \$1,460,653.
- xii.El 10 de diciembre de 2015, GICSA colocó entre el público inversionista Certificados Bursátiles mediante dos emisiones por un valor conjunto de \$3,000,000 de los cuales, \$500,000 fueron colocados a un plazo de 7 años devengando una tasa cupón fija de 9.08%, y \$2,500,000 a 3.3 años a una tasa cupón de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) 29 + 2.75 puntos.

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

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

Nota 2- Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Estos estados financieros (no auditados) Intermedios condensados consolidados al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y combinados al 31 de diciembre de 2015 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2015 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión, *swaps* de tasas de interés y Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

2.1.1 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 2015, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

-Mejoras a las NIIF:

- NIIF 13 “Medición del valor razonable”. Confirma que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo pueden continuar midiéndose a importe factura, cuando el efecto de descuento es inmaterial.

- NIC 40 “Propiedades de inversión”. Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” no son mutuamente excluyentes cuando se distingue entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por su dueño y para determinar si la compra de una propiedad de inversión es una combinación de negocios.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2015, que hubieran tenido un impacto material en el Grupo.

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

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”. Trata la clasificación, mediación y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales (ORI) y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en ORI sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existen cambios en cuanto a la clasificación y medición excepto por el reconocimiento de los cambios de riesgo crediticio propio en ORI para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de la cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el ratio de cobertura debe ser igual al utilizado por la Administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9.

La NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”. Trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar la información útil para los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos de clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control sobre un bien o un servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre un bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Asociadas

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

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

2.2.4. Acuerdos conjuntos

El Grupo ha aplicado la NIIF 11 para todos sus acuerdos conjuntos a partir del 1 de enero 2013. Bajo la NIIF 11 las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado

la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos. El negocio conjunto se contabiliza utilizando el método de participación.

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

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

Nota 3 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

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

3.1 Riesgos de mercado

3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$320,000 en 2015 y \$362,000 en 2016.

3.1.2 Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$32,678,586 al 30 de Junio de 2016.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$1,858,419 al 30 de Junio de 2016.

3.2 Riesgo de crédito

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

3.3 Riesgo de liquidez

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

3.4 Administración de capital

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

3.5 Estimación de valor razonable

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

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

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 30 de junio de 2016 y de Diciembre 2015:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>30 de Junio de 2016</u>				
Pasivos financieros a valos razonable a través de resultados Swap de tasas de interés		4,215		4,215

31 de Diciembre de 2015

Pasivos financieros a valores razonables a través de resultados Swap de tasas de interés	6,217	6,217
--	-------	-------

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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

4.1-Valor razonable de propiedades de inversión

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

4.2-Consolidación

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

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

4.3-Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

El Grupo participa activamente en la gestión del Centro Comercial Fórum Coatzacoalcos (Fórum Coatzacoalcos F/00096) en la parte operativa y de promoción del Centro Comercial. Para este negocio mantiene celebrada una alianza con socios estratégicos que le permiten exponenciar su crecimiento. Como medida de negocio, el Grupo considera como un indicador relevante para evaluar su desempeño, el resultado de la participación en la utilidad de asociadas, ya que mide el rendimiento de esta inversión a través de este resultado. La participación en la utilidad de asociadas normalmente se presenta, en el estado de resultados, después de gastos financieros. Sin embargo, el Grupo ha evaluado y concluido que la inversión en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos, representa un vehículo esencial en las operaciones del Grupo y en el cumplimiento de su estrategia de posicionamiento en el mercado, por lo que considera más apropiado incluir la participación dentro de los resultados operativos.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	30 de junio de <u>2016</u>	31 de Diciembre de <u>2015</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	1,853,228	1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>3,686,345</u>	<u>4,876,617</u>
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>5,539,573</u>	<u>5,965,465</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a.Integración de cuentas por cobrar:

	30 de junio de <u>2016</u>	31 de Diciembre de <u>2015</u>
Cuentas por cobrar a arrendatarios	180,717	\$ 148,935
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	51,608	47,085
Documentos por cobrar a terceros	235,761	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	251,822	193,794
	<u>719,908</u>	<u>\$ 585,964</u>

Estimación para cuentas de cobro dudoso	(27,013)	(27,013)
	\$ 692,895	\$ 558,951

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	30 de junio de 2016	31 de Diciembre de 2015
Saldo inicial	27,013	41,590
Incrementos		-
Efectos de escisión		(9,337)
Disminución	0	(5,240)
	\$ 27,013	\$ 27,013

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

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

	30 de junio de 2016	31 de Diciembre de 2015
Atres meses	\$ 40,142	36,798
De tres a seis meses	416,992	326,003
Total	\$ 457,134	\$ 362,801

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, es similar a su valor en libros.

Nota 7 - Propiedades de inversión:

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

	<u>Saldo al 1 de enero de 2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Efecto de valuación de propiedades</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2016</u>
Centros comerciales	\$ 14,059,192	\$	\$	\$ 117,318	\$ 13,959,181
Oficinas corporativas	3,769,009			521,128	4,239,276
Desarrollos mixtos	17,079,818			139,298	17,013,377
Terreno	<u>2,145,414</u>	<u>1,103,114</u>	<u> </u>	<u> 0</u>	<u>3,248,528</u>

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 2 Año: 2016

Total	<u>\$ 37,053,433</u>	<u>\$1,103,114</u>	<u>\$ 777,743</u>	<u>\$</u>
				<u>38,460,362</u>

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

La totalidad de los inmuebles propiedad de la Compañía constituye garantía hipotecaria para respaldar los créditos bancarios al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

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

Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

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

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

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

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

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se consideran datos comparables los cuales son tomados de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías usadas. La muestra usada por la Compañía incluye valores en rangos de 22.0x a 16.2 para oficinas y 23.4x a 9.1x para centros comerciales, 25.1x a 23.2x para naves industriales y diversificados 25.1x a 12.6x al 30 de junio de 2016 (20.8x a 15.6x para oficinas y 24.3x y 11.7x para centros comerciales y diversificados 22.8x a 11.8 x por 2015).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 15.39x para centros comerciales, 12.6x para oficinas y 13.0x para diversificados al 30 de junio de 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para diversificados por 2015).

ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.7% y 89% al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente, el promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los períodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 4.40% al 30 de junio de 2016 (3.8% por 2015)
- Tasa de liquidez ajustada 23.3% al 30 de junio de 2016 (23.2% por 2015)

iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% al 30 de junio de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 15.43x para centros comerciales y 12.63x para oficinas al 30 de junio de 2016 (14.7x para centros comerciales y 12.3x para oficinas al 31 de diciembre de 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% al 30 de junio de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,601,752 al 30 de junio de 2016 (\$1,489,034 en 2015).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% al 30 de junio de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 15.34x para centros comerciales y 12.56x para oficinas al 30 de junio de 2016 (14.6x para centros comerciales y 12.3x para oficinas en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% al 30 de junio de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$1,592,711 al 30 de junio de 2016 (\$1,480,630 en 2015).

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

Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

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

Nota 1: Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas) el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas que se encuentra en etapa pre operativa.

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

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Forum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 253,903	\$ 531,512	\$ 785,415
Incremento en la inversión			
Reembolso de patrimonio		(36,198)	(36,198)
Método de participación	<u>276</u>	<u>9,652</u>	<u>9,928</u>
Saldo al 30 de junio de 2016	<u>\$ 254,179</u>	<u>\$ 504,966</u>	<u>\$ 759,145</u>

Nota 9 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	<u>30 de Junio de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques SA de CV (Arcos Bosques)	1,542,236	1,484,777
Paseo Inter SAPI de CV (Paseo Interlomas)	2,001,257	1,969,629
Forum Tlaque SAPI de CV (Forum Tlaquepaque)	1,031,480	876,066
Cabi Culiacan SA de CV (Forum Culiacan)	940,655	878,006
Cabi Lerma SA de CV (Lerma)	779,859	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250 SAPI de CV (Reforma Capital)	143,455	197,301
Otras	948,245	844,874
Total	<u>\$ 7,387,7186</u>	<u>\$ 7,102,807</u>

Nota 10 - Préstamos bancarios:

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 2 Año: 2016

<u>a. Préstamos bancarios a largo plazo</u>	<u>Junio</u> <u>2016</u>	<u>Diciembre</u> <u>2015</u>
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP con garantía (1); el cual se divide como sigue:		
a-Créditos hipotecarios por 40,732 y 157,202 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (3.1375% a 4.1875% a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 1.80% y 3.50% al 31 de Junio 2016, respectivamente, con vencimiento en 2016 y 2018.	\$ 3,776,446	\$ 3,490,806
b-Créditos hipotecarios por 1,225,669 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 30 de Junio de 2016; y 138,542 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (10.5650%) al 30 de Junio 2016 con vencimiento en 2016.	1,225,669	1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,574,595 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 6.0650%) al 30 de Junio de 2016, con vencimiento en 2021.	1,574,595	1,320,090
Crédito hipotecario por pagar con Banamex de 106,932 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.6875% y 4.1875%) al 30 de Junio de 2016 con vencimiento 2018.	2,004,528	1,853,462
Crédito por pagar con Banco General S.A. por 6,346 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.9079%) al 31 de Marzo de 2016, con vencimiento en 2021.		113,070
Crédito por pagar con Deutsche Bank por 42,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5719%) al 31 de Marzo de 2015 con vencimiento 2016.		776,848
Crédito por pagar con Santander de 404,608 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (7.6312%) al 30 de Junio de 2016 con vencimiento 2016.	404,608	435,649
Crédito hipotecario por pagar a Mellife México, S. A. de C. V. por 52,000 dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (2.71%) con vencimientos un 2019	981,431	
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 694,274 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (6.0650%) con vencimientos en 2021 y 51,768 miles de dólares que devengan intereses a tasa LIBOR a un mes más 2.5% (2.94%) con vencimiento al 2021	<u>694,274</u>	<u>695,850</u>
	10,664,505	9,961,775
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(2,704,116)</u>	<u>(3,431,440)</u>
Deuda a largo plazo	\$ 7,957,435	\$ 6,530,335

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

El valor razonable de los créditos a corto plazo es similar al valor en libros a las fechas presentadas, Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes in-puts/insumos:

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

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

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

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, y a la fecha de emisión de estos estados financieros Intermedios Condensados consolidados combinados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente con sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

Nota 11 - Certificados bursátiles de largo plazo:

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

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

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

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

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

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

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

"UAFIDA consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento).

"Gastos financieros brutos consolidados" significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

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

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

Nota 12 - Provisiones y beneficios a empleados:

Al 30 de junio de 2016 el rubro de provisiones se integra por el pasivo relacionado a los Beneficios a empleados por \$32,618

Nota 13 - Partes relacionadas:

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

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

	<u>30 de junio de</u> <u>2016</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2015</u>
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimex, S. A. de C.V.	\$ 13,625	\$ 25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>4,205</u>	<u>7,435</u>
<u>Egresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	3,262	7,778
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	10,068	17,319
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>0</u>	<u>2100</u>

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

	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<u>Por cobrar:</u>		
Afiladas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	30,493	34,194
- Controladora de Desarrollos Tultitlan	151,214	
- Otros	3,739	2,847
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
Afiladas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	238,601	166,611
- Otros accionistas ⁽¹⁾	123,760	100,525
	<u>\$ 551,875</u>	<u>\$ 408,245</u>
	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiladas:		
Cuenta corriente:		
-Cabi Oficinas Corporativas	\$ 11,863	\$ 11,863
-Constructora Atelca	7,418	11,718
- Otros	1,299	1,034
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
Afiladas:		
Prestación de servicios administrativos:		
-Jaime Dayan y Tawil (Ocean Club)	3,458	3,457

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 2 Año: 2016

- Otros accionistas ⁽¹⁾	425,743	380,137
	\$ 449,781	\$ <u>408,223</u>

14.2 Compensación del personal clave

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

	<u>30 de junio de</u> <u>2016</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2015</u>
Compensación del personal clave	\$ <u>50,871</u>	\$ <u>86,010</u>

Nota 14 - Capital contable

- i. Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, representativas del capital social mínimo fijo de la Serie "B", como se muestra a continuación:

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

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

- ii. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. La Compañía está en proceso de constituir la reserva legal correspondiente.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

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

	<u>30 de junio de</u> <u>2016</u>	<u>30 de junio de</u> <u>2015</u>
Costos por venta de inmuebles	\$ 5,657	\$ 50,745
Costos por desarrollo inmobiliario	310,677	456,610
Nomina	16,845	11,502
Gastos de administración:		
Servicios administrativos	\$ 134,684	\$ 102,707
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	13,674	31,382
Gastos de operación:		
Nomina	134,389	133,857
Electricidad	58,263	68,330
Mantenimiento	121,299	108,799
Derechos, trámites y licencias	5,115	91,897
Predial	40,081	46,596
Seguridad	33,933	29,643
Seguros	39,050	32,674
Limpieza	26,971	25,088
Agua	26,848	23,936
Depreciación	10,656	9,389
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>-</u>	<u>1,035</u>
Total de gastos de administración, venta y operación	<u>\$ 978,143</u>	<u>\$ 1,224,190</u>

Nota 16 - Ingresos y costos financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 398,170)	(\$ 312,319)
Efecto de valuación de CBF's	(1,377,474)	(606,570)
Pérdida en cambios	<u>(1,775,644)</u>	<u>(710,432)</u>
	<u>(1,775,644)</u>	<u>(1,629,321)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	97,681	36,828
Utilidad en cambios	<u>813,596</u>	<u>1,063,366</u>
	<u>\$ 911,277</u>	<u>\$ 1,100,194</u>
(Costos) ingresos financieros netos	<u>\$ (864,367)</u>	<u>\$ (529,127)</u>

Nota 17 - Impuesto a la utilidad:

El gasto por Impuesto sobre la Renta (ISR) mostrado en el estado de resultados se reconoce con base en la estimación de la Administración de la Compañía de la tasa de ISR anual promedio ponderada esperada para el ejercicio completo. La tasa fiscal anual promedio estimada utilizada para el año al 31 de diciembre 2015 es del 23% (La tasa estimada para el trimestre terminado al 30 de junio del 2016 es del 23%) y 44% para el ejercicio anterior.

Nota 18 - Otros gastos - Neto:

	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>31 de junio de 2015</u>
Otros	(2,150)	(65,112)
Total Otros Ingresos Gastos	\$ (2,150)	\$ (65,112)

Nota 19- Utilidad básica y diluida:

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

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

a.Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	<u>30 de Junio de 2016</u>	<u>30 de Junio de 2015</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 471,096	\$ 745,475
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>466,836</u>
Utilidad por acción básica y diluida	\$ <u>0.3073</u>	\$ <u>1.5984</u>

Nota 20 - Contingencias y compromisos:**20.1 Contingencias**

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

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

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

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad, el monto de dichos pasivos asciende a \$425,021 y \$452,559, respectivamente. Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT). A la fecha la Compañía ha realizado diversas negociaciones y/o pagos que por dichos pasivos, por lo que la Administración no espera ninguna contingencia relevante.

Ciudad de México a 28 de Julio de 2016.- Grupo GICSA SAB de C.V. y Subsidiarias (GICSA, La compañía, o el Grupo), (Clave BMV: gicsa) la compañía mexicana líder en desarrollos inmobiliarios de calidad, anunció el día de hoy su reporte de sus resultados financieros y operativos consolidados correspondientes al segundo trimestre de 2016, el cual finalizó el 30 de junio del 2016.

Cifras Acumuladas en millones de pesos mexicanos consolidadas

	2Q 16	2Q 15
Ingresos	2,339	2,250
UAFIDA	1,361	1,026
Margen UAFIDA	58%	45%
Resultado Neto Mayoritario	703	739

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

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

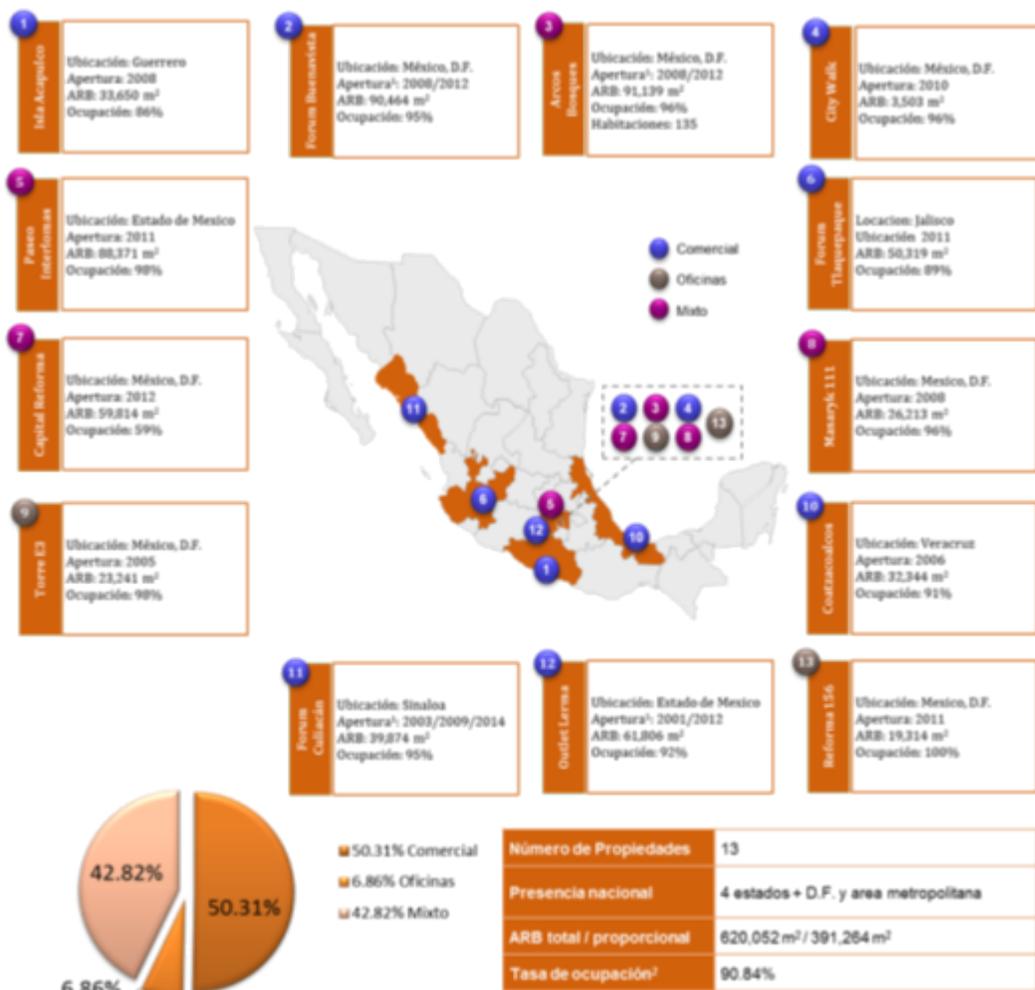
Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Portafolio Estabilizado

Distribución geográfica del portafolio estabilizado

Al cierre del 30 de junio de 2016, las 13 propiedades estabilizadas totalizaban 620,052m² de ABR, de este total, 50.31% corresponde a propiedades de uso comercial, 6.86% a propiedades para uso de oficinas y 42.82% para uso mixto.

Las propiedades estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coahuila, al 2T16 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.84%.



Propiedades Estabilizadas

Al 2T16, GICSA cuenta con un portafolio de 13 propiedades estabilizadas, a través de sus subsidiarias. De estos proyectos, siete son centros comerciales, cuatro son desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos son proyectos de oficinas corporativas.

Cabe destacar que para el término del segundo trimestre del 2016 contábamos con un total de 620,052 m² de propiedades estabilizadas, consistentes en 1,366 arrendatarios y un promedio acumulado de ocupación de 91 puntos porcentuales. Durante este periodo nuestros desarrollos fueron visitados por más de 33 millones de personas y 7 millones de vehículos; así mismo nuestros desarrollos estabilizados generaron un NOI de Ps. 1,364 millones y Ps. 873 millones correspondientes a nuestro NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de nuestras propiedades estabilizadas al 30 de junio de 2016:

Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ARB (m ²)	% de Participación de GICSA	ARB proporcional (m ²)	% de ARB Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
Uso Comercial								
City Walk	México, D.F.	2010	3,503	100.0%	3,503	1%	96%	147
Forum Buenavista	México, D.F.	2008	90,464	100.0%	90,464	15%	95%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50.0%	25,160	8%	89%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84.0%	28,266	5%	86%	1,929
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,344	25.0%	8,086	5%	91%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Edo. Méx.	2001	61,806	62.5%	38,629	10%	92%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,874	50.0%	19,937	6%	95%	2,553
Sub total Comercial			311,960	69%	214,045	50.31%	92%	15,107
Uso Oficinas								
Reforma 156	México, D.F.	2011	19,314	75.0%	14,486	3%	100%	637
Torre E 3	México, D.F.	2005	23,241	75.0%	17,431	4%	98%	1,617
Sub total Uso Oficinas			42,555	75%	31,916	6.86%	99%	2,254
Uso mixto								
Paseo Interlomas	Edo. Méx.	2011	88,371	50.0%	44,185	14%	98%	3,982
Capital Reforma	México, D.F.	2012	59,814	60.0%	35,888	10%	59%	2,065
Paseo Arcos Bosques	México, D.F.	2008	91,139	50.0%	45,570	15%	96%	3,466
Mazaryk 111	México, D.F.	2008	26,213	75.0%	19,660	4%	96%	710
Sub total Uso Mixto			265,537	55%	145,303	42.82%	88%	10,223
Total Portafolio Estabilizado			620,052	63%	391,264	100%	91%	27,584

*Capital de \$ 6 mas se encuentra en proceso de estabilización, equivalente a la ocupación de 194 28%

En la siguiente tabla se muestran los resultados operativos de nuestras propiedades al 30 de junio de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados (Ps, Millones)			NOI (Ps, Millones)			NOI Proporcional (Ps, Millones)			Renta Mensual por m ²		
	6M16	6M15	Var. %	6M16	6M15	Var. %	6M16	6M15	Var. %	6M16	6M15	Var. %
Uso Comercial												
City Walk	10	9	12%	7	6	21%	7	6	21%	334	323	3%
Forum Buenavista	229	248	-8%	172	186	-8%	172	186	-8%	236	229	3%
Forum Tlaquepaque	112	113	0%	96	95	1%	48	48	0%	246	235	4%
La Isla Acapulco	52	50	5%	36	33	9%	30	28	7%	177	183	-3%
Forum Coatzacoalcos	70	72	-2%	52	55	-5%	13	14	-7%	241	249	-3%
Plazas Outlet Lerma	107	106	2%	92	88	5%	58	55	5%	210	201	5%
Forum Culiacán	113	108	5%	82	83	-2%	41	42	-3%	300	298	1%
Sub total Comercial	694	705	-2%	537	547	-2%	369	378	-2%	237	232	2%
Uso Oficinas												
Reforma 156	29	29	-2%	22	21	6%	17	16	5%	209	209	0%
Torre E 3	88	65	35%	75	47	60%	56	35	61%	565	462	22%
Sub total Uso Oficinas	116	94	24%	98	68	44%	73	51	44%	401	344	16%
Uso mixto												
Paseo Interlomas	248	252	-2%	204	204	0%	102	102	0%	281	273	3%
Capital Reforma	126	97	31%	106	72	47%	64	43	48%	508	416	22%
Paseo Arcos Bosques	324	265	23%	275	218	26%	138	109	26%	514	431	19%
Mazaryk 111	79	71	11%	67	55	22%	50	41	23%	439	366	20%
Sub total Uso Mixto	778	685	14%	652	550	19%	353	296	19%	419	363	15%
Total Portafolio Estabilizado	1,589	1,484	7%	1,286	1,165	10%	795	725	10%	325	295	10%
Ingresos proyectos en desarrollo	78			78			78					
Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo	1,667	1,484	12%	1,364	1,165	17%	873	725	20%	325	295	10%

Características Contratos de Arrendamiento

Al término del 2T16 las propiedades estabilizadas contaban con un total de 1,366 contratos de arrendamiento con arrendatarios con altas calificaciones crediticias, diversificación por industria y ubicación geográfica. 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.

La siguiente gráfica muestra el porcentaje de los ingresos totales y proporción de la superficie rentable total del portafolio:



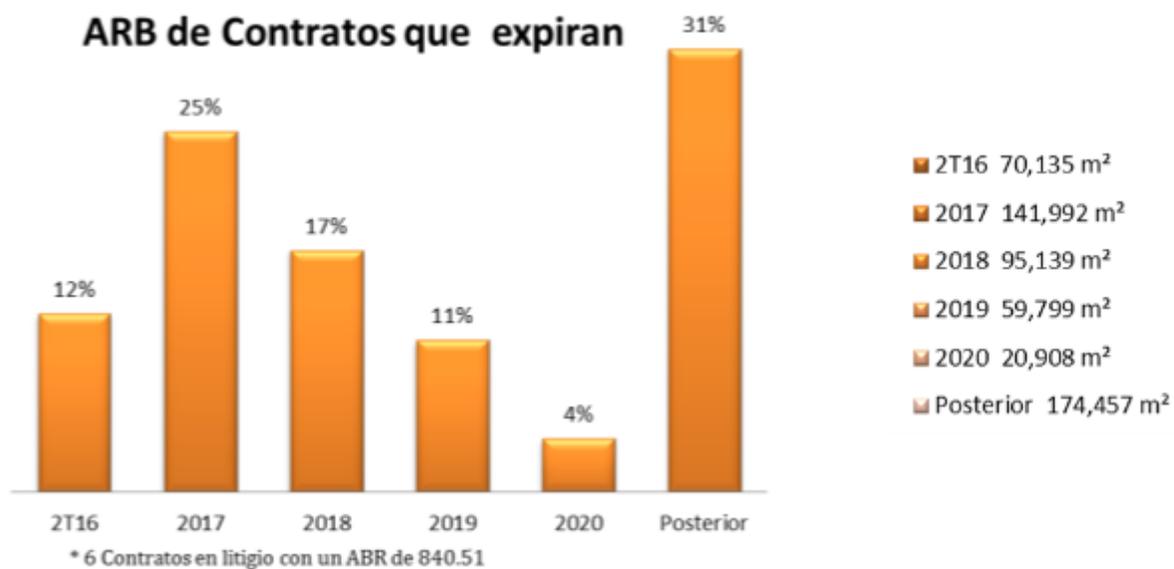
Costo de Ocupación

El costo de ocupacion promedio de los arrendatarios comerciales mas significativos en terminos de ABR y renta fija, este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimineto y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios, para el segundo trimestre fue de 7.38% y el acumulado del 6M16 reporta 7.6%.



Vencimiento de Contratos

La siguiente grafica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de las propiedades estabilizadas al 2T16:



Como se puede observar en la tabla anterior, en ningún año se concentran vencimientos con una proporción mayor al 25% del ABR del portafolio estabilizado.

Lease Spread

El Lease Spread (definido como la variación en los niveles de renta basados en arrendamientos vencidos y el nuevo nivel de renta de los nuevos arrendamientos o arrendamientos renovados) en el 2T16 fue de 14.5% para las propiedades estabilizadas.

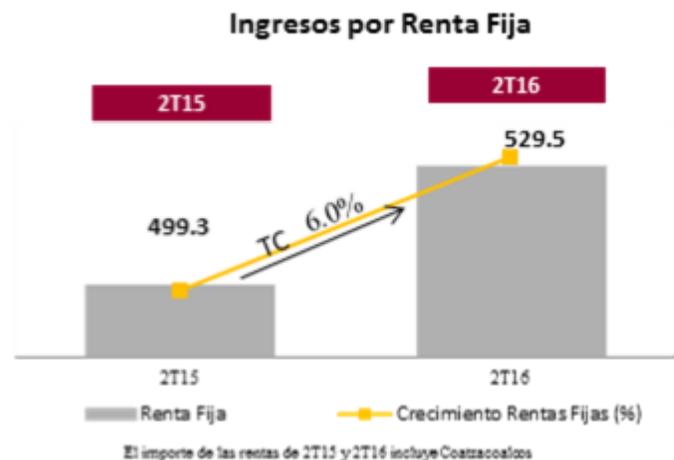
El Lease Spread del portafolio de propiedades estabilizadas para el término del segundo trimestre del año en curso fue calculado sobre 39,728.57 m² que han sido renovados. Este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.

Renovación de contratos

Nuestra tasa de renovación para el segundo trimestre fue del 96.1% en nuestras propiedades estabilizadas.

Ingreso por rentas fijas y número de visitantes.

A) Durante el 2T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 529 millones, mismos que fueron superiores en un 6.0% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2015.



B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante el 2T16 alcanzaron aproximadamente los 16.37 millones de visitantes, un incremento de 4.92% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2015. Si se compara la afluencia de las propiedades estabilizadas durante los 6M16 contra el mismo periodo del año anterior el incremento de la afluencia ascendió a 7.64%.



Proyectos en Desarrollo

Proyectos en construcción y en desarrollo

Gicsa cuenta con 15 proyectos en desarrollo de los cuales 7 ya iniciaron su construcción, así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la república mexicana, incluyendo oportunidades de adquisiciones, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

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 nuestros desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios ó modificaciones en el futuro; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.

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

Hechos Destacados

Operativos

- GICSA reportó un total de 620,052 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al cierre del 2T16. El ABR proporcional de GICSA al 2T16 es de 391,264 m², lo cual indica un incremento del 0.35% contra el mismo periodo del año anterior.
- Al 2T16, la tasa de ocupación fue del 90.84%, un incremento de 18 puntos base en comparación con el 2T15.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T16 fue de Ps. 325, un aumento de 10.12% en comparación con 2T15 que fue de Ps. 295.
- GICSA registró un aumento en ventas de mismas tiendas de un 11.99% al 2T16 en comparación al 6.8% de 2T15, y un total de 32.75 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado en los primeros seis meses de 2016, lo que representa un crecimiento de 7.64% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del año 2015.

Financieros

- En el 2T16, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 900 millones, un incremento del 6.08% respecto a los Ps.848 millones del 2T15.
- El ingreso operativo neto (NOI) en el portafolio estabilizado en el 2T16 fue de Ps. 667 millones un incremento de 8.08% respecto al 2T15, de manera acumulada el NOI alcanzó Ps. 1,364 millones para los primeros seis meses del año, lo que representa un incremento del 17.11% comparado con el 6M15.
- El margen NOI del 2T16 fue del 81.27% comparado con el 78.84% registrado en el mismo trimestre del año anterior.

- La deuda financiera consolidada al 2T16 fue de Ps. 13,749 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 9,157 millones, dando una relación préstamo valor de 27%.

Pipeline

- Durante el mes de junio se ha iniciado con la entrega formal de locales y espacios comerciales en Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta.

A la fecha la comercialización de las propiedades en desarrollo, registran un avance de 166,392 m² de ABR firmada y en proceso de firma lo cual representa un 44.5% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, y representa un aumento del 31.5% en términos de m² rentados con respecto a lo reportado el trimestre pasado.

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

Factores de riesgo financiero

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

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

3.1 Riesgos de mercado

3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$320,000 en 2015 y \$362,000 en 2016.

3.1.2 Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$32,678,586 al 30 de Junio de 2016.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$1,858,419 al 30 de Junio de 2016.

3.2 Riesgo de crédito

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

3.3 Riesgo de liquidez

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

3.4 Administración de capital

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

3.5 Estimación de valor razonable

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

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

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 30 de junio de 2016 y de Diciembre 2015:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>30 de Junio de 2016</u>				
Pasivos financieros a valores razonables a través de resultados Swap de tasas de interés		4,215		4,215
<u>31 de Diciembre de 2015</u>				
Pasivos financieros a valores razonables a través de resultados Swap de tasas de interés		6,217		6,217

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Estado Consolidado de Resultados Integrales

Ingresos

- I. **Ingresos por arrendamiento y premios.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 617 millones, un incremento de 6% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 582 millones, se debe a un ritmo de crecimiento menor principalmente a que en la base comparativa se reconocieron 40 millones de premios sin embargo, el los 6M16 se registró un incremento de 17%.
- II. **Ingresos por mantenimiento y publicidad.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 89 millones, un incremento de 13% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 79 millones, debido principalmente al incremento en mantenimiento de Capital Reforma, Arcos Bosques, Buenavista y Mazarik 111.
- III. **Ingresos por estacionamiento y servicios de operación.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro decreció a Ps. 59 millones, un decremento de -8% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 64 millones, debido principalmente a que en el 2015 se realizó el acondicionamiento del hotel en Fórum Buenavista
- IV. **Ingresos por fees de servicios.** Al trimestre de 2T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 100 millones, un incremento de 27% comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 79 millones, debido principalmente a los fees de obra a terceros.

- V. **Total otros ingresos de operación.** El importe registrado en este rubro descendió -11% de Ps. 344 millones, el trimestre de 2T16 comparado con el importe registrado en el 2T15 de Ps. 389 millones, debido principalmente a la disminución por la venta de espacios de oficinas corporativas y los guantes en los proyectos Xochimilco, Isla Vallara Isla Cancún II.

Costos y Gastos

- I. **Costos de obra terceros.** Los costos de reembolsos disminuyeron -27%, siendo Ps. 209 millones en el 2T16 comparados con los Ps. 288 millones al 2T15, debido principalmente a una disminución de gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros
- II. **Total de Gastos.** Los costos de reembolsos disminuyeron -20%, siendo Ps. 256 millones en el 2T16 comparados con los Ps. 317 millones al 2T15, debido principalmente a la disminución de gastos de operación y gastos extraordinarios.

Utilidad de Operación.

La utilidad de operación incrementó el 424%, al pasar de Ps. 753 millones de 2T16 a Ps. 144 millones al cierre de 2T15, debido principalmente a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.

Costos Financieros –Neto.

El costo financiero neto aumento de a Ps. 620 millones al 2T16 Ps. 121 millones al 2T15, esto debido principalmente a la perdida cambiaria del periodo.

Utilidad Neta Consolidada.

La utilidad neta consolidada al 2T16 fue de Ps. 166 millones, lo que representó una disminución del -17% con respecto al 2T15 de Ps. 199, principalmente debido principalmente a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión y efectos cambiarios.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI en el 2T16 fue de Ps. 667 millones lo que representa un incremento de 8.08% comparado con los Ps. 617 millones al 2T15. El NOI proporcional de GICSA en el 2T16 fue de Ps. 435 millones lo que representa un incremento del 1.4% comparado con los Ps. 429 millones al 2T15. El margen NOI en el 2T16 fue de 81.3%.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 2T16 fue de Ps. 730 millones lo que representa un incremento de 7.7% comparado con los Ps. 678 millones al 2T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 2T16 fue de Ps. 497 millones lo que representa un incremento del 1% comparado con los Ps. 490 millones al 2T15. El margen EBITDA en el 2T16 fue de 81%. El EBITDA proporcional a GICSA crece en mayor proporción debido al reconocimiento de premios e incremento de los ingresos por Fee de Obra.

Estado de Posición Financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y Equivalentes de efectivo.

El saldo de esta cuenta al cierre de 2T16 fue Ps. 5,570 millones, presenta un decremento de -12% contra los Ps. 6,308 millones registrados al cierre de 2015, originado principalmente a las inversiones inmobiliarias en el pipeline.

Cuentas y documentos por cobrar.

El saldo de esta cuenta en el 2T16 fue de Ps. 693 millones, presentando un incremento del 24% respecto a los Ps. 559 millones presentados al cierre de 2015, principalmente por el incremento de obra terceros.

Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 2T16 fue de Ps. 207 millones, presentando un incremento del 120% respecto a los Ps. 94 millones al cierre de 2015, originado por inversiones inmobiliarias del pipeline.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 2T16 fue Ps. 38,934 millones, presentando un incremento del 5% respecto a los Ps. 37,053 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el ajuste en el valor razonable en las propiedades de inversión y nuevas adquisiciones.

Principales Rubros del Pasivo**Pasivo Circulante****Préstamos bancarios Largo Plazo**

	2T16	2T15	Var. %	6M16	6M15	Var. %
Total de Ingresos menos Costos y Gastos	744	548	35.60%	1,360	1,026	32.60%
Menos:						
Reembolsos por mantenimiento y publicidad ⁽¹⁾	72	69	4%	144	143	1%
Reembolso de ingresos por servicios de construcción ⁽¹⁾	262	216	21%	337	416	-19%
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes ⁽²⁾	0	61	-100%	7	92	-93%
Ingresos derivados por guantes terceros ⁽⁴⁾	10	43	-77%	30	59	-50%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(34)	(36)	-4%	(70)	(72)	-2%
Más:						
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios ⁽¹⁾	67	64	4%	124	122	1%
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios ⁽¹⁾	209	326	-36%	311	507	-38%
Amortizaciones y Gastos extraordinarios ⁽²⁾	27	99	-73%	63	220	-72%
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽³⁾	(11)	(8)	-34%	(19)	(16)	25%
Depreciación	5	2	129%	11	9	13%
EBITDA	730	678	7.63%	1,402	1,230	13.98%
Menos:						
Gasto corporativo	(71)	(35)	104%	(139)	(69)	101%
Ingresos por servicios a terceros	134	96	40%	177	134	32%
NOI	667	617	8.08%	1,364	1,165	17.06%
Menos:						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	233	188	24%	491	440	12%
NOI proporcional ajustado	434	429	1.24%	873	725	20.37%
Más:						
Gasto corporativo	(71)	(35)	104%	(139)	(69)	101%
Ingresos por servicios a terceros	134	96	40%	177	134	32%
EBITDA-Proporcional ajustado	497	490	1.48%	911	790	15.31%

El saldo de esta cuenta al cierre de 2T16 fue de Ps. 7,957 millones, presenta un

incremento del 22% con respecto a los Ps. 6,530 millones presentados al cierre de 2015, originado principalmente por las nuevas disposiciones de crédito para Masaryk 111, Paseo Interlomas, fluctuación cambiaria y disminución por pre pago del crédito City walk y Buenavista.

Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 2T15 como al cierre del 2T16:

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

(2) Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.

(3) GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA pro-forma ajustado.

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

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

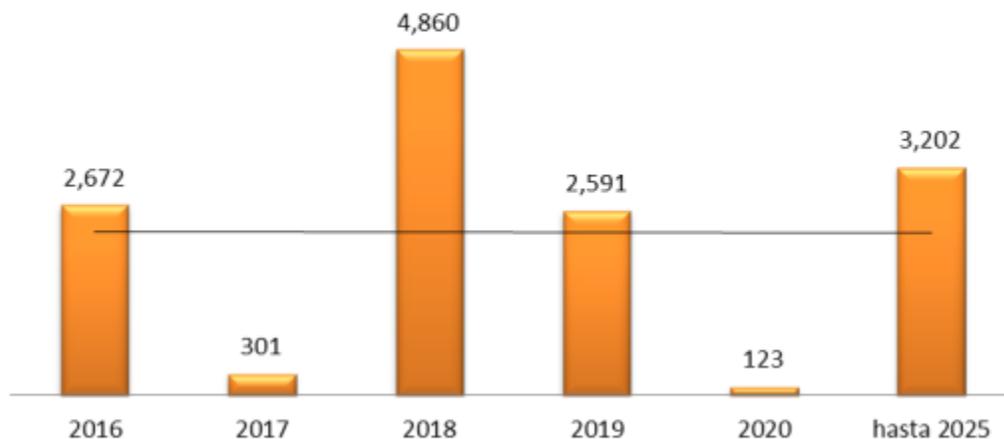
Análisis Deuda

Análisis de deuda	6M16	6M15	Var. %
Deuda pro-forma GICSA	13.749	9.864	39.38%
Deuda Proporcional GICSA	9.157	6.313	45.05%
Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾	27.5%	25.3%	8.54%
% En moneda Local (Ps.)	50.8%	41.2%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	49.2%	58.8%	-

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 2T16.

(2) Incluye deuda Coatzacoalcos.

Amortización de Deuda



Cobertura de Análisis

Vector	Jorge Placido	jplacido@vector.com.mx
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Actinver	Pablo Duarte León	pduarte@actinver.com.mx
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	valentin.mendoza@banorte.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com

**Confe
rencia
a
Telef
ónica
GICSA**

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

Viernes, 29 de Julio de 2016

12:00 p.m. Hora del Este

11:00 a.m. Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Sr. Rodrigo Assam Bejos - Director de Relación con Inversionistas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

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

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

Código de Acceso: 87477

Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 30 de junio de 2016, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en siete centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 620,052 m2 y un ABR Proporcional de Ps 391,264 m2. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Límite de Responsabilidad

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

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

Para el período finalizado el 30 de junio de 2016 y declaración pro-forma de resultado global consolidado para el período finalizado el 30 de junio de 2015

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2T16	2T15	Variación 2T16 vs 2T15	6M16	6M15	Variación 6M16 vs 6M15
Ingresos por arrendamiento y premios	617	582	6%	1,263	1,125	12%
Ingresos por mantenimiento, publicidad y cam	89	79	12%	190	164	16%
Estacionamiento y servicios de operación	59	64	-8%	167	133	26%
Ingresos por fee de servicios	100	79	27%	129	117	10%
Total Ingresos de operación	865	804	8%	1,749	1,539	14%
Ingresos por reembolsos mantenimiento, publicidad	72	69	5%	144	143	1%
Ingresos de obra terceros	262	216	22%	337	416	-19%
Ingreso por premios terceros	10	43	-78%	29	60	-52%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	(0)	61	-100%	7	92	-93%
Total otros ingresos de operación	344	389	-11%	517	711	-27%
Total de ingresos	1,209	1,193	1%	2,266	2,250	1%
Costo de obra terceros	(209)	(288)	-27%	(305)	(457)	-33%
Costo por venta de inventario inmobiliario	0	(38)	-100%	(6)	(51)	-89%
Total Costos	(209)	(325)	-36%	(311)	(507)	-39%
Gastos de operación inmuebles propios y terceros	(152)	(183)	-17%	(381)	(418)	-9%
Gastos empresas de servicios	(71)	(35)	105%	(139)	(69)	101%
Gastos extraordinarios	0	(69)	-100%	(5)	(162)	-97%
Amortización y Depreciación	(33)	(31)	5%	(69)	(68)	2%
Total de gastos	(256)	(318)	-20%	(594)	(716)	-17%
Total de costos y gastos	(465)	(643)	-28%	(904)	(1,224)	-26%
Utilidad de operación antes de efectos de valuación	745	550	35%	1,362	1,026	33%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	10	(253)	-104%	778	1,982	-61%
Venta de otros proyectos	(5)	(70)	-93%	(2)	20	-111%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	3	(83)	-104%	10	(79)	-113%
Utilidad de operación	753	144	424%	2,147	2,949	-27%
Intereses Ganados	56	18	220%	102	37	176%
Intereses Pagados	(209)	(136)	53%	(398)	(312)	27%
Utilidad Cambiaria neta	(468)	240	-295%	(568)	(254)	124%
Costos financieros - Neto	(620)	121	-612%	(864)	(529)	63%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	133	265	-50%	1,283	2,420	-47%
Impuestos a la utilidad	32	(66)	-149%	(296)	(1,065)	-72%
Utilidad neta consolidada	165	199	-17%	987	1,355	-27%
<i>Utilidad neta consolidada atribuible a:</i>						
Participación controladora	224	245	-8%	703	739	-5%
Participación no controladora	(59)	(47)	27%	284	616	-54%

Estado de Posición Financiera

Al 30 de junio de 2016 comparado con el Estado Proforma de Situación Financiera al 30 de junio de 2015

(Cifras en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Junio 2016	Diciembre 2015	Variación
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,540	5,965	-7%
Efectivo restringido	30	343	-91%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	693	559	24%
Impuestos acreditables	976	862	13%
Anticipo para desarrollo de proyectos	207	94	120%
Partes Relacionadas	552	408	35%
Total activo circulante	7,998	8,232	-3%
ACTIVO NO CIRCULANTE			
Pagos anticipados	85	39	116%
Propiedades de inversión	38,934	37,053	5%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	1,314	917	43%
Inversiones en acciones	759	785	0%
Provision de Impuesto diferido	975	1,092	-11%
Total activo no circulante	42,068	39,887	5%
TOTAL ACTIVO	50,065	48,119	4%

*Pasivo y Capital Contable***PASIVO CIRCULANTE**

Cuentas y documentos por pagar a proveedor:	1,597	1,438	11%
Porción circulante de los préstamos bancarios	2,704	3,431	-21%
Rentas otorgadas en garantía y premios	62	71	-12%
Partes Relacionadas	450	408	10%
Impuesto a la utilidad	298	343	-13%
Total pasivo circulante	5,111	5,691	-10%

PASIVO NO CIRCULANTE

Préstamos bancarios a LP	7,957	6,530	22%
Certificado Bursatil	2960	2981	-1%
pasivo laboral	33	33	0%
Anticipo de clientes	71	76	-8%
Rentas recibidas en garantía y premios	367	424	-14%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	564	564	0%
Provision de Impuesto diferido	6,657	6,412	0%
Total pasivo no circulante	18,609	17,021	9%
TOTAL PASIVO	23,720	22,712	4%

Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(48)	0	0%
Resultados acumulados	8,775	8,072	9%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Capital contable de la participación controlador:	18,959	18,304	4%
Participación no controladora	7,387	7,103	4%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	26,346	25,407	4%

TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	50,065	48,119	4%
--	---------------	---------------	-----------

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

La Administración del Grupo ha establecido políticas, procedimientos y límites de autoridad que rigen la función de Tesorería. La Tesorería prepara semanalmente un flujo de efectivo con el fin de mantener disponible el nivel de efectivo necesario y planificar la inversión de los excedentes. La Tesorería del Grupo tiene la responsabilidad de asegurar la liquidez y de administrar el capital de trabajo con el fin de garantizar los pagos a proveedores y pagos de financiamientos. La mayoría de las inversiones se efectúan en pesos y una mínima parte en dólares estadounidenses.

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

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

Al 31 de diciembre de 2015	Menos de <u>3 meses</u>	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y <u>5 años</u>
Préstamos bancarios y otros				
Documentos por pagar		\$ 2,704,116	4,740,721	\$5,867,977
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	69,457	1,527,828		
Otros pasivos	<u>14,835</u>	<u>47,211</u>	<u>103,186</u>	<u>366,527</u>

Control interno [bloque de texto]

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

Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	2T16	2T15	Var. %
Área Bruta Rentable (ARB) m ²	620,052	617,862	0.35%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ARB) m ²	391,264	390,292	0.25%
Tasa de Ocupación	90.84%	90.66%	-
Renta Promedio / m ²	Ps. 325	Ps. 295	10.12%
Costo de Ocupación	7.38%	7.72%	-
Tasa de Renovación	96.10%	94.52%	-

Indicadores Financieros (millones de pesos)	2T16	2T15	Var. %	6M16	6M15	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps 900	Ps 848	6.08%	Ps 1,820	Ps 1,619	12.40%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 667	Ps 617	8.08%	Ps 1,364	Ps 1,165	17.11%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps 435	Ps 429	1.38%	Ps 873	Ps 725	20.45%
Margen NOI	81.27%	78.84%	-	81.84%	78.50%	-
EBITDA	Ps 730	Ps 678	7.71%	Ps 1,402	Ps 1,230	13.98%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 497	Ps 490	1.48%	Ps 911	Ps 790	15.34%
Margen EBITDA	81.18%	79.95%	-	77.04%	75.97%	-
Utilidad neta	Ps 165	Ps 199	-16.65%	Ps 987	Ps 1,355	-27.16%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps 224	Ps 245	-8.43%	Ps 703	Ps 739	-4.93%
Deuda Financiera ¹	Ps 13,749	Ps 9,864	39.38%	Ps 13,749	Ps 9,864	39.38%
Deuda Financiera proporcional GICSA ¹	Ps. 9,157	Ps 6,313	45.05%	Ps. 9,157	Ps 6,313	45.05%

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GICSA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2016-01-01 al 2016-06-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2016-06-30
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:	2
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: **2** Año: **2016**

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

Vector

JP Morgan

Banorte IXE, S.A de C.V.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,569,424,000	6,308,496,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,451,848,000	1,061,200,000
Impuestos por recuperar	976,488,000	862,378,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	7,997,760,000	8,232,074,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	7,997,760,000	8,232,074,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	759,145,000	785,415,000
Propiedades, planta y equipo	1,314,045,000	917,001,000
Propiedades de inversión	38,934,290,000	37,053,433,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	85,024,000	39,315,000
Activos por impuestos diferidos	975,125,000	1,092,247,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	42,067,629,000	39,887,411,000
Total de activos	50,065,389,000	48,119,485,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,597,284,000	1,438,114,000
Impuestos por pagar a corto plazo	297,544,000	343,067,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	3,215,943,000	3,910,284,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	5,110,771,000	5,691,465,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	5,110,771,000	5,691,465,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	11,387,209,000	10,044,158,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	7,221,692,000	6,976,676,000
Total de pasivos a Largo plazo	18,608,901,000	17,020,834,000
Total pasivos	23,719,672,000	22,712,299,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	636,605,000	636,605,000
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000	9,595,667,000
Acciones en tesorería	48,420,000	0
Utilidades acumuladas	8,774,678,000	8,072,107,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	18,958,530,000	18,304,379,000
Participación no controladora	7,387,187,000	7,102,807,000
Total de capital contable	26,345,717,000	25,407,186,000
Total de capital contable y pasivos	50,065,389,000	48,119,485,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior 2015-04-01 - 2015-06-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,266,036,000	2,249,961,000	1,209,143,000	1,193,024,000
Costo de ventas	293,832,000	507,355,000	209,031,000	325,385,000
Utilidad bruta	1,972,204,000	1,742,606,000	1,000,112,000	867,639,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	610,454,000	716,389,000	255,538,000	317,977,000
Otros ingresos	775,593,000	2,001,804,000	5,340,000	(322,770,000)
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	2,137,343,000	3,028,021,000	749,914,000	226,892,000
Ingresos financieros	911,277,000	1,100,194,000	347,311,000	563,591,000
Gastos financieros	1,775,644,000	1,629,321,000	967,381,000	442,509,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	9,928,000	(78,542,000)	3,463,000	(83,170,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,282,904,000	2,420,352,000	133,307,000	264,804,000
Impuestos a la utilidad	295,953,000	1,065,202,000	(32,166,000)	66,275,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	986,951,000	1,355,150,000	165,473,000	198,529,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	986,951,000	1,355,150,000	165,473,000	198,529,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	702,571,000	739,146,000	224,484,000	245,147,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	284,380,000	616,004,000	(59,011,000)	(46,618,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.92	0.92	0.92	0.92
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.92	0.92	0.92	0.92
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.92	0.92	0.92	0.92
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.92	0.92	0.92	0.92

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior 2015-04-01 - 2015-06-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	986,951,000	1,355,150,000	165,473,000	198,529,000
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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
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	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
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	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
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	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior 2015-04-01 - 2015-06-30
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	986,951,000	1,355,150,000	165,473,000	198,529,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	702,571,000	739,146,000	224,484,000	245,147,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	284,380,000	616,004,000	(59,011,000)	(46,618,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	986,951,000	1,355,150,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	295,952,280	1,065,202,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	10,656,000	9,389,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(777,743,000)	(1,981,692,000)
Provisiones	(60,785,000)	(66,628,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	563,878,000	253,633,000
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	(9,927,000)	(4,628,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	9,146,000
Disminución (incremento) de clientes	(133,944,000)	(235,595,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(448,847,000)	2,976,685,000
Incremento (disminución) de proveedores	(53,325,280)	(1,474,050,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	31,880,000	(97,442,000)
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)	(582,205,000)	454,020,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	404,746,000	1,809,170,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(254,594,000)	(275,491,000)
Intereses recibidos	97,681,000	36,828,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(45,523,000)	(529,352,000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	802,544,000	2,650,841,000
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	(29,361,000)	(35,549,000)
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	1,274,977,000	941,741,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-06-30
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,304,338,000)	(977,290,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	1,174,429,000	1,032,796,000
Reembolsos de préstamos	993,766,000	2,804,217,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	352,276,000	312,319,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	3,014,401,312
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(171,613,000)	930,661,312
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(673,407,000)	2,604,212,312
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	(65,665,000)	(12,844,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(739,072,000)	2,591,368,312
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,308,496,000	1,109,072,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5,569,424,000	3,700,440,312

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,072,107,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	702,571,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	702,571,000	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	(48,420,000)	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	48,420,000	702,571,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	48,420,000	8,774,678,000	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	702,571,000	284,380,000	986,951,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	702,571,000	284,380,000	986,951,000
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	48,420,000	0	48,420,000
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	654,151,000	284,380,000	938,531,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	18,958,530,000	7,387,187,000	26,345,717,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	677,232,000	0	221,347,000	12,465,874,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	739,146,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	739,146,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	7,873,000	9,286,607,000	0	(3,755,630,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	2,006,857,000	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	(278,259,000)	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	7,873,000	9,286,607,000	(278,259,000)	(5,023,341,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	685,105,000	9,286,607,000	(56,912,000)	7,442,533,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	12,921,759,000	6,001,736,000	18,923,495,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	739,146,000	616,004,000	1,355,150,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	739,146,000	616,004,000	1,355,150,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	5,538,850,000	(395,581,000)	5,143,269,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	2,006,857,000	0	2,006,857,000
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	278,259,000	0	278,259,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	4,549,398,000	220,423,000	4,769,821,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	17,471,157,000	6,222,159,000	23,693,316,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	636,605,000	636,605,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,533,192,000	1,533,192,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior 2015-04-01 - 2015-06-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2015-07-01 - 2016-06-30	Año Anterior 2014-07-01 - 2015-06-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	2,266,036,000	2,249,961,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,137,343,000	3,028,021,000
Utilidad (pérdida) neta	986,951,000	1,355,150,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	702,571,000	739,146,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
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%	0	0	0	0	0	0	56,903,035	1,740,253,054	0	0	0
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIE 28 días + 2.00%	83,088,268	163,653,571	163,653,571	0	875,734,013	0	0	0	0	0	0
HSBC MEXICO SA1	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIE 28 días + 2.00%	12,954,375	34,545,000	34,545,000	0	205,830,625	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA1	NO	2013-04-09	2018-04-01	Libor 3M + 3.00%	0	0	0	0	0	0	47,681,061	1,151,142,224	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP1	SI	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%	0	0	0	0	0	39,774,221	1,099,609,158	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP2	SI	2006-07-28	2016-07-01	Tasa Fija 6.46%	274,328,078	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP3	SI	2011-01-01	2016-07-01	Tasa Fija 6.46%	944,306,258	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEUTSCHE BANK AG	SI	2014-08-12	2016-08-12	Libor 3M + 6.25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA2	NO	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%	0	0	0	0	0	0	26,521,568	733,060,835	0	0	0
METLIFE MEXICO SA	NO	2015-12-18	2021-01-01	TIE 28 días + 2.00%	10,191,788	9,912,056	676,138,810	0	0	0	0	0	0	0	0
METLIFE INSURANCE	SI	2015-03-16	2021-04-01	LIBOR 1 MES + 2.50%	0	0	0	0	0	0	26,767,248	27,576,488	928,409,107	0	0
BANCO SANTANDER SA	NO	2008-11-12	2016-11-05	TIE 28 días + 3.55	403,741,901	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP4	SI	2011-01-01	2016-07-01	Libor 1M + 1.8%	0	0	0	0	0	0	393,010,924	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP5	SI	2011-01-01	2016-07-01	Libor 1M + 1.8%	0	0	0	0	0	0	377,296,650	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP6	SI	2008-05-30	2016-07-01	TIE 28 días + 6.5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO GENERAL SA	SI	2014-11-06	2021-11-01	Libor 3 M + 4.5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP7	SI	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%	0	0	0	0	0	0	4,530,361	68,022,893	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA3	NO	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%	0	0	0	0	0	0	3,020,264	45,348,595	0	0	0
TOTAL	NO				0	1,728,610,668	208,110,627	874,337,381	0	1,081,564,638	0	975,505,332	4,865,013,247	928,409,107	0
Banca comercial															
TOTAL	NO				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
Total bancarios															
TOTAL	NO				0	1,728,610,668	208,110,627	874,337,381	0	1,081,564,638	0	975,505,332	4,865,013,247	928,409,107	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIE 28 +2.7%				2,460,061,000							
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%					500,000,000						
TOTAL	NO				0	0	0	2,460,061,000	500,000,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL	NO				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
Total bursátiles listados en bolsa y															

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
colocaciones privadas															
TOTAL	NO				0	0	0	0	2,460,061,000	500,000,000	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
VARIOS1	NO	2016-07-19	2016-07-19			419,647,000									
FERROCARRILES SUBURBANOS	NO	2016-07-19	2016-07-19			117,805,000									
XTRA PROYECTOS	NO	2016-07-19	2016-07-19			22,116,000									
LAS AMERICAS PLAYA DEL CARMEN	NO	2016-07-19	2016-07-19			213,588,000									
FIDEICOMISO 55-4	NO	2016-07-19	2016-07-19			58,570,000									
PICCE SA DE CV	NO	2016-07-19	2016-07-19			2,533,000									
GRANDES CREACIONES HUMAYA	NO	2016-07-19	2016-07-19			228,000									
POSTENSAROS Y DISEÑO SA DE CV	NO	2016-07-19	2016-07-19			13,135,000									
CONSTRUST SAPI DE CV	NO	2016-07-19	2016-07-19			6,654,000									
DIST ELEC CASMAN SA DE CV	NO	2016-07-19	2016-07-19			1,408,000									
PROVISIONES	NO	2016-07-19	2016-07-19			33,522,000									
DIVIDENDOS	NO	2016-07-19	2016-07-19			72,035,000									
ANT DE TERR PASEO QUERETARO	NO	2016-07-19	2016-07-19			207,550,000									
OUTLET LEON ANT DE TERRENO	NO	2016-07-25	2016-07-25			142,521,000									
PROVEEDORES VARIOS CHACMOOL	NO	2016-07-25	2016-07-25			32,428,000									
PROVISION FORUM BUENAVISTA	NO	2016-07-25	2016-07-25			253,544,000									
TOTAL	NO				0	1,597,284,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL	NO				0	1,597,284,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
VARIOS2	NO					82,626,000									
ACCIONISTAS	NO					425,743,000									
CTA POR PAG PROYECTO OCEAN CLUB	NO					3,458,000									
DEPOSITOS EN RENTA	NO						366,527,000								
ANTICIPOS DE CLIENTES	NO						70,568,000								
PASIVO LABORAL	NO						32,618,000								
TOTAL	NO				0	511,827,000	469,713,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL	NO				0	511,827,000	469,713,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL	NO				0	3,837,721,668	677,823,627	874,337,381	2,460,061,000	1,581,564,638	0	975,505,332	4,865,013,247	928,409,107	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	52,115,000	985,562,000	0	0	985,562,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	52,115,000	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	(313,655,000)	(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	1,292,493,000	0	0	1,292,493,000
MANTENIMIENTO	329,894,000	0	0	329,894,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	637,052,000	0	0	637,052,000
VENTA DE PROPIEDADES	6,597,000	0	0	6,597,000
TOTAL	2,266,036,000	0	0	2,266,036,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.**CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

(Cifras en miles)							
TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	MONTO NOCIONAL AL 30 DE JUN DE 2016	VALUACION AL 30 JUN 2016	VALUACION AL 31 -DIC 2015
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	30-MAY-12	22-FEB-17	MN	985,000	542,500	1,261	6,217
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-MAR-16	28-MAR-19	MN	720,000	720,000	(5,838)	-
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	18-MAR-16	01-MAR-19	USD	54,000	54,000	8,792	-

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

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

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 30 de Junio de 2016, el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos:

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

- a) Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de junio del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.0775% vs la tasa contratada en el derivado de 4.90%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8225% de interés.

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

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

- b) Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de junio del 2016 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.1125% vs la tasa contratada en el derivado de 4.87%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.7575% de interés.

Tercer IFD es Libor a 1M. Para el caso del mes de junio del 2016 la tasa Libor utilizada en el crédito fue de 0.4567% vs la tasa contratada en el derivado de 0.94%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.4833% de interés.

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

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

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

La frecuencia de esta valuación es mensual.

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

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

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

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

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

C. Información de riesgo por uso de derivados.

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

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

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

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

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

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

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$4,215 y 6,217 por los periodos terminados el 30 de Junio de 2016 y el 31 de Diciembre de 2015, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

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

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

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

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

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

No hay incumplimientos.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	5,569,424,000	6,308,496,000
Total efectivo	5,569,424,000	6,308,496,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	5,569,424,000	6,308,496,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	484,147,000	389,814,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	760,623,000	577,382,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	207,078,000	94,004,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	207,078,000	94,004,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	976,488,000	862,378,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,451,848,000	1,061,200,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	759,145,000	785,415,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	759,145,000	785,415,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	4,069,656	4,069,656
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,069,656	4,069,656
Maquinaria	22,491,429	21,933,429
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	8,060,240	4,862,240
Total vehículos	8,060,240	4,862,240
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	105,380,217	63,605,217
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	1,066,465,907	723,875,907
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	107,577,551	98,654,551
Total de propiedades, planta y equipo	1,314,045,000	917,001,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	38,934,290,000	37,053,433,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	38,934,290,000	37,053,433,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	85,024,000	39,315,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	85,024,000	39,315,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	85,024,000	39,315,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	1,597,284,000	1,438,114,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,597,284,000	1,438,114,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	2,704,116,000	3,431,440,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	511,827,000	478,844,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	3,215,943,000	3,910,284,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	7,957,435,000	9,511,296,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,960,061,000	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	469,713,000	532,862,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	11,387,209,000	10,044,158,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	50,065,389,000	48,119,485,000
Pasivos	23,719,672,000	22,712,299,000
Activos (pasivos) netos	26,345,717,000	25,407,186,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	7,997,760,000	8,232,074,000
Pasivos circulantes	5,110,771,000	5,691,465,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,886,989,000	2,540,609,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior 2015-04-01 - 2015-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	966,946,000	990,137,000	592,016,000	549,586,000
Venta de bienes	6,597,000	92,190,000	0	61,122,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,292,493,000	1,167,634,000	617,127,000	582,316,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	2,266,036,000	2,249,961,000	1,209,143,000	1,193,024,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	97,681,270	36,828,000	52,412,000	17,548,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	813,595,730	1,063,366,000	294,899,000	546,043,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	911,277,000	1,100,194,000	347,311,000	563,591,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	398,169,660	312,319,000	208,544,000	136,452,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	1,377,474,340	710,432,000	758,837,000	306,057,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	606,570,000	0	0
Total de gastos financieros	1,775,644,000	1,629,321,000	967,381,000	442,509,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	295,953,000	1,065,202,000	(32,166,000)	66,275,000
Total de Impuestos a la utilidad	295,953,000	1,065,202,000	(32,166,000)	66,275,000

[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]

N/A

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

N/A

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

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

Nota 3 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

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

3.1 Riesgos de mercado

3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$320,000 en 2015 y \$362,000 en 2016.

3.1.2 Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$32,678,586 al 30 de Junio de 2016.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$1,858,419 al 30 de Junio de 2016.

3.2 Riesgo de crédito

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

3.3 Riesgo de liquidez

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

3.4 Administración de capital

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

3.5 Estimación de valor razonable

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

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

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 30 de junio de 2016 y de Diciembre 2015:

	Nivel1	Nivel2	Nivel3	Total
<u>30 de Junio de 2016</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasas de interés		4,215		4,215
<u>31 de Diciembre de 2015</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasas de interés		6,217		6,217

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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

4.1-Valor razonable de propiedades de inversión

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

4.2-Consolidación

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

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

4.3-Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

El Grupo participa activamente en la gestión del Centro Comercial Fórum Coatzacoalcos (Fórum Coatzacoalcos F/00096) en la parte operativa y de promoción del Centro Comercial. Para este negocio mantiene celebrada una alianza con socios estratégicos que le permiten exponenciar su crecimiento. Como medida de negocio, el Grupo considera como un indicador relevante para evaluar su desempeño, el resultado de la participación en la utilidad de asociadas, ya que mide el rendimiento de esta inversión a través de este resultado. La participación en la utilidad de asociadas normalmente se presenta, en el estado de resultados, después de gastos financieros. Sin embargo, el Grupo ha evaluado y concluido que la inversión en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos, representa un vehículo esencial en las operaciones del Grupo y en el cumplimiento de su estrategia de posicionamiento en el mercado, por lo que considera más apropiado incluir la participación dentro de los resultados operativos.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	30 de junio de 2016	31 de Diciembre de 2015
Efectivo y equivalente de efectivo	1,853,228	1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>3,686,345</u>	<u>4,876,617</u>
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>5,539,573</u>	<u>5,965,465</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	30 de junio de 2016	31 de Diciembre de 2015
Cuentas por cobrar a arrendatarios	180,717	\$ 148,935
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	51,608	47,085
Documentos por cobrar a terceros	235,761	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	251,822	193,794
	<u>719,908</u>	<u>\$ 585,964</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(27,013)</u>	<u>(27,013)</u>
	<u>\$ 692,895</u>	<u>\$ 558,951</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudosos:

	30 de junio de 2016	31 de Diciembre de 2015
Saldo inicial	27,013	41,590
Incrementos		-
Efectos de escisión		(9,337)
Disminución	<u>0</u>	<u>(5,240)</u>
	<u>\$ 27,013</u>	<u>\$ 27,013</u>

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

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

	30 de junio de 2016	31 de Diciembre de 2015
Atres meses	\$ 40,142	36,798
De tres a seis meses	<u>416,992</u>	<u>326,003</u>
Total	<u>\$ 457,134</u>	<u>\$ 362,801</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, es similar a su valor en libros.

Nota 7 - Propiedades de inversión:

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

	<u>Saldo al 1 de enero de 2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Efecto de valuación de propiedades</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2016</u>
Centros comerciales	\$ 14,059,192	\$	\$	\$ 117,318	\$ 13,959,181
Oficinas corporativas	3,769,009			521,128	4,239,276
Desarrollos mixtos	17,079,818			139,298	17,013,377
Terreno	<u>2,145,414</u>	<u>1,103,114</u>	<u>_____</u>	<u>_____0</u>	<u>3,248,528</u>
Total	<u>\$ 37,053,433</u>	<u>\$ 1,103,114</u>		<u>\$ 777,743</u>	<u>\$ 38,460,362</u>

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

La totalidad de los inmuebles propiedad de la Compañía constituye garantía hipotecaria para respaldar los créditos bancarios al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

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

Los supuestos clave incluyen ingresos por arrendamiento y gastos, tasas de descuento y tasas de capitalización.

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

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

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

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

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se consideran datos comparables los cuales son tomados de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías usadas. La muestra usada por la Compañía incluye valores en rangos de 22.0x a 16.2 para oficinas y 23.4x a 9.1x para centros comerciales, 25.1x a 23.2x para naves industriales y diversificados 25.1x a 12.6x al 30 de junio de 2016 (20.8x a 15.6x para oficinas y 24.3x y 11.7x para centros comerciales y diversificados 22.8x a 11.8 x por 2015).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 15.39x para centros comerciales, 12.6x para oficinas y 13.0x para diversificados al 30 de junio de 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para diversificados por 2015).

ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.7% y 89% al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente, el promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 4.40% al 30 de junio de 2016 (3.8% por 2015)
- Tasa de liquidez ajustada 23.3% al 30 de junio de 2016 (23.2% por 2015)

iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% al 30 de junio de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 15.43x para centros comerciales y 12.63x para oficinas al 30 de junio de 2016 (14.7x para centros comerciales y 12.3x para oficinas al 31 de diciembre de 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% al 30 de junio de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,601,752 al 30 de junio de 2016 (\$1,489,034 en 2015).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% al 30 de junio de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 15.34x para centros comerciales y 12.56x para oficinas al 30 de junio de 2016 (14.6x para centros comerciales y 12.3x para oficinas en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% al 30 de junio de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$1,592,711 al 30 de junio de 2016 (\$1,480,630 en 2015).

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

Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Nombre de la entidad	Participación	Naturaleza de la relación	Método de medición
Asociadas:			
Paseo palmas	50%	Nota 1	Método de participación
Negocio conjunto:			
Forum Coahuila	25%	Nota 2	Método de participación

Nota 1: Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas) el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas que se encuentra en etapa pre operativa.

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

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Forum Coahuila</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 253,903	\$ 531,512	\$ 785,415
Incremento en la inversión			
Reembolso de patrimonio		(36,198)	(36,198)
Método de participación	<u>276</u>	<u>9,652</u>	<u>9,928</u>
Saldo al 30 de junio de 2016	<u>\$ 254,179</u>	<u>\$ 504,966</u>	<u>\$ 759,145</u>

Nota 9 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	<u>30 de Junio de</u> <u>2016</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2015</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques SA de CV (Arcos Bosques)	1,542,236	1,484,777
Paseo Inter SAPI de CV (Paseo Interlomas)	2,001,257	1,969,629
Forum Tlaque SAPI de CV (Forum Tlaquepaque)	1,031,480	876,066
Cabi Culiacan SA de CV (Forum Culiacan)	940,655	878,006
Cabi Lerma SA de CV (Lerma)	779,859	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250 SAPI de CV (Reforma Capital)	143,455	197,301
Otras	948,245	844,874
Total	<u>\$ 7,387,7166</u>	<u>\$ 7,102,807</u>

Nota 10 - Préstamos bancarios:

a. <u>Préstamos bancarios a largo plazo</u>	Junio 2016	Diciembre 2015
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP con garantía (1); el cual se divide como sigue:		
a-Créditos hipotecarios por 40,732 y 157,202 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (3.1375% a 4.1875% a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 1.80% y 3.50% al 31 de Junio 2016, respectivamente, con vencimiento en 2016 y 2018.	\$ 3,776,446	\$ 3,490,806
b-Créditos hipotecarios por 1,225,669 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 30 de Junio de 2016; y 138,542 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (10.6650%) al 30 de Junio 2016 con vencimiento en 2016.	1,225,669	1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,574,595 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 6.0650%) al 30 de Junio de 2016, con vencimiento en 2021.	1,574,595	1,320,090
Crédito hipotecario por pagar con Banamex de 106,932 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.6875% y 4.1875%) al 30 de Junio de 2016 con vencimiento 2018.	2,004,528	1,853,462
Crédito por pagar con Banco General S.A. por 6,346 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.9079%) al 31 de Marzo de 2016, con vencimiento en 2021.		113,070
Crédito por pagar con Deutsche Bank por 42,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5719%) al 31 de Marzo de 2015 con vencimiento 2016.		776,848
Crédito por pagar con Santander de 404,608 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (7.6312%) al 30 de Junio de 2016 con vencimiento 2016.	404,608	435,649
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 52,000 dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (2.71%) con vencimientos un 2019	981,431	
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 694,274 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (6.0650%) con vencimientos en 2021 y 51,768 miles de dólares que devengan intereses a tasa LIBOR a un mes más 2.5% (2.94%) con vencimiento al 2021	<u>694,274</u>	<u>695,850</u>
	10,664,505	9,961,775
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(2,704,116)</u>	<u>(3,431,440)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 7,960,389</u>	<u>\$ 6,530,335</u>

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

El valor razonable de los créditos a corto plazo es similar al valor en libros a las fechas presentadas, Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos:

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

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

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

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, y a la fecha de emisión de estos estados financieros Intermedios Condensados consolidados combinados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente con sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

Nota 11 - Certificados bursátiles de largo plazo:

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

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

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

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

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

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

Razón de cobertura de intereses consolidada. No permitir que, al final de cualquier trimestre, la razón de cobertura de intereses consolidada de la emisora por los 12 meses anteriores que terminen en dicho

trimestre, sea menor de 2.00 a 1.00. El término "razón de cobertura de intereses consolidada" significa, para cualquier periodo, la razón de (i) la Utilidad antes de ingresos (gastos) netos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) consolidada para dicho periodo, a (ii) gastos financieros brutos consolidados por dicho periodo.

"UAFIDA consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento).

"Gastos financieros brutos consolidados" significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

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

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

Nota 12 - Provisiones y beneficios a empleados:

Al 30 de junio de 2016 el rubro de provisiones se integra por el pasivo relacionado a los Beneficios a empleados por \$32,618

Nota 13 - Partes relacionadas:

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

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

	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimax, S. A. de C.V.	\$ 13,625	\$ 25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	4,205	7,435
<u>Egresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Seqmail, S. A. de C. V.	3,262	7,778
<u>Afiliadas:</u>		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	10,068	17,319
<u>Negocio conjunto:</u>		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	0	2100

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 2 Año: 2016

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

	<u>30 de junio de</u> <u>2016</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2015</u>
<u>Por cobrar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	30,493	34,194
- Controladora de Desarrollos Tultitlan	151,214	
- Otros	3,739	2,847
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	238,601	166,611
- Otros accionistas ⁽⁹⁾	123,760	100,525
	<u>\$ 551,875</u>	<u>\$ 408,245</u>
	<u>30 de junio de</u> <u>2016</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2015</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Cabi Oficinas Corporativas	\$ 11,863	\$ 11,863
- Constructora Atelca	7,418	11,718
- Otros	1,299	1,034
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Jaime Dayan y Tawil (Ocean Club)	3,458	3,457
- Otros accionistas ⁽⁹⁾	425,743	380,137
	<u>\$ 449,781</u>	<u>\$ 408,223</u>

14.2 Compensación del personal clave

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

	<u>30 de junio de</u> <u>2016</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2015</u>
Compensación del personal clave	<u>\$ 50,871</u>	<u>\$ 86,010</u>

Nota 14 - Capital contable

i. Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, representativas del capital social mínimo fijo de la Serie "B", como se muestra a continuación:

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

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

ii. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. La Compañía está en proceso de constituir la reserva legal correspondiente.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

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

	<u>30 de junio de</u> <u>2016</u>	<u>30 de junio de</u> <u>2015</u>
Costos por desarrollo inmobiliario	310,677	507,355
Gastos de administración:		
Servicios administrativos	\$ 114,684	\$ 102,707
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	13,674	31,382
Gastos de operación:		
Nomina	151,234	133,857
Electricidad	58,263	68,330
Mantenimiento	73,101	108,353
Derechos, trámites y licencias	5,115	91,897
Predial	40,081	46,596
Seguridad	33,933	29,643
Seguros	39,050	32,674
Limpieza	26,971	25,088
Agua	26,848	23,936
Depreciación	10,656	9,389
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>-</u>	<u>1,035</u>
Total de gastos de administración, venta y operación	\$ 904,287	\$ 1,223,744

Nota 16 - Ingresos y costos financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 398,170)	(\$ 312,319)
Efecto de valuación de CBF's		(606,570)
Pérdida en cambios	<u>(1,377,474)</u>	<u>(710,432)</u>
	<u>(1,775,644)</u>	<u>(1,629,321)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	97,681	36,828
Utilidad en cambios	<u>813,596</u>	<u>1,063,366</u>
	\$ <u>911,277</u>	\$ <u>1,100,194</u>
(Costos) ingresos financieros netos	\$ <u>(864,367)</u>	\$ (529,127)

Nota 17- Impuesto a la utilidad:

El gasto por Impuesto sobre la Renta (ISR) mostrado en el estado de resultados se reconoce con base en la estimación de la Administración de la Compañía de la tasa de ISR anual promedio ponderada esperada para el ejercicio completo. La tasa fiscal anual promedio estimada utilizada para el año al 31 de diciembre 2015 es del 23% (La tasa estimada para el trimestre terminado al 30 de junio del 2016 es del 23%) y 44% para el ejercicio anterior.

Nota 18 - Otros gastos - Neto:

	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>31 de junio de 2015</u>
Otros	(2,150)	(65,112)
Total Otros Ingresos Gastos	\$ (2,150)	\$ (65,112)

Nota 19- Utilidad básica y diluida:

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

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

a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	<u>30 de Junio de 2016</u>	<u>30 de Junio de 2015</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 471,096	\$ 745,475
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>466,836</u>
Utilidad por acción básica y diluida	\$ <u>0.3073</u>	\$ <u>1.5984</u>

- Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros
- Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 30 de Junio de 2016 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

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

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseos y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 30 de Junio de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$106.8 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 Arosos 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. Arosos 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 Arosos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificatorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 30 de Junio de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$157.3 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 arosos 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.”

Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple. Acapulco. El 6 de noviembre del 2008, se obtuvo un crédito simple con interés con Banco Santander (México), el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial La Isla Acapulco. Al 30 de Junio de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a ps.

403.7 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 3.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de octubre de 2016. Nuestras obligaciones con Banco Santander (México) están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial La Isla Acapulco Shopping Village.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 30 de Junio de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,573 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección "Informe de Créditos Relevantes."

Metlife Mexico S.A. Tlaquepaque. El 18 de diciembre del 2015, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que tenía Forum Tlaquepaque con Desarrollos Malecón del Suroeste S.A. de C.V. y el resto para Capital de Trabajo. Al 30 de Junio 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 696.2 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Masaryk 111. El 16 de Marzo del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que otorgó Grupo Gicsa SAB de CV el 08 de Junio de 2015 para a su vez prepagar un Crédito al mismo banco Metlife. Al 30 de Junio de 2016, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$51.7 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.

Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 30 de Junio de 2016, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo. Con vencimientos del 28 de Marzo de 2019 y 01 de Diciembre de 2022.

Por este medio informamos que en cumplimiento a lo dispuestos en el reglamento interior de la bolsa mexicana de valores en el artículo 4.033.01 fracción viii que la cobertura de análisis es proporcionada por:

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

Ciudad de México a 28 de Julio de 2016.- Grupo GICSA SAB de C.V. y Subsidiarias (GICSA, La compañía, o el Grupo), (Clave BMV: gicsa) la compañía mexicana líder en desarrollos inmobiliarios de calidad, anunció el día de hoy su reporte de sus resultados financieros y operativos consolidados correspondientes al segundo trimestre de 2016, el cual finalizó el 30 de junio del 2016.

Cifras Acumuladas en millones de pesos mexicanos consolidadas

	2Q 16	2Q 15
Ingresos	2,339	2,250
UAFIDA	1,361	1,026
Margen UAFIDA	58%	45%
Resultado Neto Mayoritario	703	739

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

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

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

CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(cifras en miles de pesos)

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

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

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

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

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

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

(Cifras en miles)

TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	MONTO NOCIONAL AL 30 DE JUN DE 2016	VALUACIONAL 30 JUN 2016	VALUACIONAL 31 -DIC 2015
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	30-MAY-12	22-FEB-17	MN	985,000	542,500	1,261	6,217
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-MAR-16	28-MAR-19	MN	720,000	720,000	(5,838)	-
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	18-MAR-16	01-MAR-19	USD	54,000	54,000	8,792	-

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

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

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 30 de Junio de 2016, el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

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

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

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

Con respecto a los IFD, la administración de la compañía considera que las técnicas de valuación y supuestos utilizados son apropiadas en la determinación del valor razonable de dichos instrumentos.

La compañía puede utilizar instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrirse de algunas exposiciones a los riesgos financieros implícitos en los activos y pasivos en el estado consolidado. Tanto la administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rigen por las políticas de la compañía.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos:

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

- a) Primer IFD es TIE a 28 días. Para el caso del mes de junio del 2016 la tasa TIE utilizada en el crédito fue de 4.0775% vs la tasa contratada en el derivado de 4.90%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.8225% de interés.

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

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

- b) Segundo IFD es TIE a 28 días. Para el caso del mes de junio del 2016 la tasa TIE utilizada en el crédito fue de 4.1125% vs la tasa contratada en el derivado de 4.87%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.7575% de interés.
- c) Tercer IFD es Libor a 1M. Para el caso del mes de junio del 2016 la tasa Libor utilizada en el crédito fue de 0.4567% vs la tasa contratada en el derivado de 0.94%, por lo que el contratante paga un diferencial de 0.4833% de interés.

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

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

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

La frecuencia de esta valuación es mensual.

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

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

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

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

C. Información de riesgo por uso de derivados.

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

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

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

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

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

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$4,215 y 6,217 por los periodos terminados el 30 de Junio de 2016 y el 31 de Diciembre de 2015, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

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

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

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

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

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

No hay incumplimientos.

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Nota 1 - Actividad del Grupo y eventos relevantes:

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

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

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

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

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

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

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

Eventos relevantes

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

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

Este fondo de recompra de acciones propias entró en operación durante febrero de 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Participación Minoritaria Pendiente - Dentro del proceso de reestructuración corporativa que se menciona en los párrafos anteriores, no se separó de manera adecuada y oportuna una participación minoritaria del 23.03% en ADA, cuyo monto ascendía a \$1,056,409 al 31 de diciembre de 2015 y de \$1,092,778 al 31 de diciembre del 2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 2- Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Estos estados financieros (no auditados) Intermedios condensados consolidados al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y combinados al 31 de diciembre de 2015 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2015 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión, *swaps* de tasas de interés y Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

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

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

2.1.1 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 2015, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

- Mejoras a las NIIF:

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

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2015, que hubieran tenido un impacto material en el Grupo.

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

La NIIF 9 "Instrumentos financieros". Trata la clasificación, mediación y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales (ORI) y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en ORI sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existen cambios en cuanto a la clasificación y medición excepto por el reconocimiento de los cambios de riesgo crediticio propio en ORI para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de la cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el ratio de cobertura debe ser igual al utilizado por la Administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9.

La NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes". Trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar la información útil para los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos de clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control sobre un bien o un servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre un bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 "Ingresos" y la NIC 11 "Contratos de construcción" e interpretaciones relacionadas.

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

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

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

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

2.2. Consolidación y combinación

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

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

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

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

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

2.2.3. Asociadas

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

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

2.2.4. Acuerdos conjuntos

El Grupo ha aplicado la NIIF 11 para todos sus acuerdos conjuntos a partir del 1 de enero 2013. Bajo la NIIF 11 las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos. El negocio conjunto se contabiliza utilizando el método de participación.

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

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

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0
