

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	13
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	15
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	17
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	18
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	20
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	22
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	25
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	28
[700002] Datos informativos del estado de resultados	29
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	30
[800001] Anexo - Desglose de créditos	31
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	33
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	34
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	35
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	42
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	46
[800500] Notas - Lista de notas.....	47
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	48
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	49

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del director general

Estimados inversionistas

Me es grato presentar los resultados para el cuarto trimestre y todo el año 2017 de la compañía. A pesar de un entorno político y económico complicado, seguimos logrando nuestros objetivos y continuamos con nuestros planes de crecimiento. Como ejemplo de esto, me complace informarles que logramos exitosamente el refinanciamiento anticipado de nuestros vencimientos de deuda para el 2018, así como la colocación de Ps. 1,000 millones a través de nuestro programa de CEBURES, lo cual demuestra la confianza de nuestros acreedores e inversionistas en nuestra capacidad de ejecutar nuestros planes de manera responsable y exitosa.

En la parte operativa, reportamos un importante aumento en la ocupación de nuestro portafolio estabilizado, alcanzando 93.53% un aumento de 311 puntos base respecto al cuarto trimestre del 2016. Nuestra tasa de renovación para el trimestre se ubicó en 96.8% y nuevamente registramos una disminución en el costo de ocupación de nuestros clientes, esto debido a un crecimiento ventas mismas tiendas de 5.3% cifra por encima de la reportada por la ANTAD. Durante este año registramos un crecimiento de 6.4% en el número de visitantes en nuestras propiedades, alcanzando 72.6 millones para el 2017.

Este año sentamos las bases para comenzar a materializar el crecimiento esperado, en los próximos meses esperamos entregar y abrir exitosamente Expansión Interlomas, La Isla Mérida, Paseo Querétaro y Explanada Puebla. El ritmo de comercialización en estas propiedades ha cumplido con nuestras expectativas, al 31 de Diciembre contamos con una superficie de 285,387m² firmados, lo que representa el 53% del total del Área Rentable en las propiedades en las que ya iniciamos construcción.

Por último, me complace informarles que el día de ayer, el consejo de administración de GICSA aprobó la participación al 100% en el proyecto residencial denominado "Cero5Cien" ubicado en la Colonia Bosques de las Lomas, este proyecto consiste en el desarrollo de un novedoso complejo residencial dirigido al segmento del más alto poder adquisitivo (*ultra high-end*); contará con sólo 114 unidades en un terreno de 56 mil m², de los cuales tan solo se edificara el 35%, el resto estará destinado a un bosque en el que se sembraran más de 1,400 árboles, lagos y amenidades, cualidades nunca antes vistas en un desarrollo de esta naturaleza.

Esta inversión es resultado de nuestra constante búsqueda de oportunidades únicas de negocio; ya que así consideramos a Cero5Cien debido a la excelente ubicación y características inigualables del terreno en la zona, la alta demanda por este tipo de producto, así como las excelentes bondades financieras que brinda, ya que estimamos que el 100% de la obra será fondeada por las preventas realizadas, al 31 de Diciembre contábamos con 38 unidades vendidas, lo cual cubre casi el 100% de los costos de construcción.

Si bien es cierto que Gicsa tiene una amplia experiencia en desarrollos residenciales de lujo es importante señalar que la decisión de esta inversión no significa nuestra entrada permanente al sector, si no el reflejo de nuestra filosofía de aprovechar oportunidades en el mercado que impliquen la generación de valor y la creación de estrategias para aumentar la rentabilidad el capital y la rentabilidad hacia nuestros socios. El enfoque de GICSA sigue y seguirá siendo el desarrollo y la creación de experiencias únicas en centros comerciales, espacios de oficinas y usos mixtos.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

Abraham Cababie Daniel

Director General de Grupo GICSA

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

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 31 de diciembre de 2017, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 709,095 m² y un ABR Proporcional de Ps 438,562 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

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

Operativos

- GICSA reportó un total de 709,095 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en estabilización al cierre del 2017. El ABR proporcional de GICSA al 4T17 es de 438,562 m², lo cual indica un incremento del 4.15% contra el mismo periodo del año anterior.

- Al término del 2017, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 93.53%, resultando un importante aumento de 311 pb, esto como consecuencia del incremento en la ocupación de Forum Tlaquepaque, Capital Reforma, Arcos Bosques y Masaryk 111.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 4T17 fue de Ps. 351, un aumento de 2.65% comparado con el 4T16 que fue de Ps. 342.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado al cierre del 2017 de 6%, esto como resultado del 5.34% de aumento en ventas mismas tiendas en el mismo periodo.
- Al término del 2017 se registró un total acumulado de 73 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio, representando un crecimiento de 6.37% comparado con el número de visitantes del año anterior.

Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 2,961 millones, lo que representa un crecimiento del 4.09% comparado con el cierre del 2016.
- El EBITDA correspondiente al cierre del 2017 fue de Ps. 3,018 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 1,892 millones, lo que representa un incremento del 5.98% y 5.43% comparado con el cierre del 2016.
- Al cierre del 2017, la utilidad neta fue de Ps. 1,288 millones, un crecimiento del 23.27% respecto a los Ps. 1,045 millones del 2016.
- Al cierre del 4T17 la Compañía refinanció exitosamente y de manera anticipada todos sus vencimientos del 2018, correspondientes a los créditos de Capital Reforma y Arcos Bosques, por la cantidad de Ps. 5,172 millones.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 2017 fue de Ps. 22,152 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 16,939 millones.
- Durante la preparación de la información financiera del cierre 2017, se identificó la necesidad de reclasificar algunos rubros dentro del activo no circulante, mismos que no afectan los resultados del periodo, ni el capital contable, ni el total de activos circulante y no circulante previamente reportados durante el 1er, 2do y 3er trimestre de 2017 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta situación ha sido comentada con el Comité de Auditoría y con nuestros auditores externos. Para mayor detalle consultar la sección de los estados financieros del presente reporte.

Pipeline

- Al 31 de diciembre de 2017 la comercialización de las propiedades en desarrollo registró un avance de 285,387 m² de ABR firmada lo cual representa el 53.26% del total del espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, resultando un incremento de 426 pb comparado con el trimestre anterior.
 - En el trimestre comenzamos la entrega de locales en Ampliación Interlomas, La Isla Mérida y Paseo Querétaro.
-

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

Nota 3 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

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

3.1. Riesgos de mercado

3.1.1. Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos	Dls. 41,180	Dls. 93,320
Pasivos	<u>307,528</u>	<u>391,058</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 266,348)</u>	<u>(Dls. 297,738)</u>

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$266,000 en 2017 y \$297,000 en 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 los tipos de cambio fueron \$19.7354 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$ por dólar.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
	(Miles de dólares)	
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento	<u>Dls. 59,137</u>	<u>Dls. 66,824</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	Dls. 14,648	Dls. 15,759
Gastos de administración	<u>5,403</u>	<u>3,066</u>
	<u>Dls. 20,051</u>	<u>Dls. 18,825</u>

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

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

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir la compañía, actualmente esta se encuentra a razón de 70% variable y 30% fija.

Si las tasas de interés TIE en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$128,116 al 31 de diciembre de 2017 y \$75,860 al 31 de diciembre de 2016.

Si las tasas de interés en dólares London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$62,345 al 31 de diciembre de 2017 y \$80,176 al 31 de diciembre de 2016.

3.2. Riesgo de crédito

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

La entidad ha adoptado una política de tratar de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 82% por clientes corporativos en 2017 (82% en 2016). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 18% está integrado por clientes no corporativos (18% en 2016) que representan comercios regionales. Periódicamente se evalúa la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$1,073,122 y \$374,196, al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

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

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

por capital de instituciones financieras y/o participación de terceros en asociación y a través de inversión de accionistas del Grupo.

Durante 2017 y 2016 el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

3.5. Estimación de valor razonable

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

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

3.4. Administración de capital

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

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

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

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	2017	2016		
Swaps de tasa de interés)	Pasivos \$100,659	Pasivos \$67,699	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes

No hubo transferencias entre los Niveles 2 durante el ejercicio.

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

Instrumentos financieros en Nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y efectivo restringido.

El saldo al cierre de 4T17 fue Ps. 3,646 millones, el cual presenta una disminución de 33% contra los Ps. 5,421 millones registrados al cierre de 2016; los movimientos en el rubro son originados principalmente por las inversiones en los proyectos en desarrollo.

Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo de esta cuenta en el 4T17 fue de Ps. 700 millones, presentando un decremento del 55% respecto a los Ps. 1,562 millones al cierre de 2016, derivado de la capitalización del anticipo para la compra de terrenos a las propiedades de inversión.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 4T17 fue Ps. 49,907 millones, presentando un incremento del 16% respecto a los Ps. 43,014 millones al cierre de 2016, originado principalmente por el avance de obra de los proyectos del pipeline y terrenos.

Principales Rubros del Pasivo

Deuda con costo

El saldo de este rubro al cierre de 4T17 fue de Ps. 22,252 millones, presentando un aumento del 21% con respecto a los Ps. 18,375 millones presentados al cierre de 2016, originado principalmente por la ampliación del programa de Cebures y obtención de nuevas líneas de crédito.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 4T17 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 949 millones, un incremento del 5% con respecto al importe registrado en el 4T16 el cual fue de Ps. 904 millones, se debe principalmente al mantenimiento y publicidad en proyectos pipeline, así como aumento en los ingresos de servicios y una disminución en arrendamientos, estacionamientos y servicios de operación.

Utilidad de operación.

La utilidad de operación disminuyó 14% principalmente por la disminución en el ajuste del valor razonable de propiedades de inversión y participación en los resultados de asociadas.

Costos Financieros –Neto

El costo financiero neto aumentó a Ps. 598 millones al 4T17 comparado con Ps. 566 millones al 4T16, originado principalmente por los intereses pagados de los proyectos.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El Ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante el 2017 ascendió a Ps. 2,961 millones de pesos, lo que representa un incremento de 4.09% comparado con los Ps. 2,844 millones del 2016. El NOI proporcional de GICSA fue de Ps. 1,835 millones lo que representa un incremento del 2.41% comparado con los Ps. 1,792 millones al 2016. El margen NOI en el 2017 fue de 79.42%.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado al cierre del 2017 fue de Ps. 3,018 millones lo que representa un incremento de 5.98% comparado con los Ps. 2,847 millones al 2016. El EBITDA proporcional de GICSA fue de Ps. 1,892 millones lo que representa un incremento del 5.43% comparado con los Ps. 1,794 millones al 2016.

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

3.3. Riesgo de liquidez

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

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

Control interno [bloque de texto]

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

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

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GICSA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2017-01-01 al 2017-31-12
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2017-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
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

Actinver Casa de Bolsa

BBVA bancomer

Vector

JP Morgan

Banorte IXE

UBS

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,223,840,000	5,754,803,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,532,084,000	2,960,352,000
Impuestos por recuperar	1,065,298,000	1,184,576,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	7,821,222,000	9,899,731,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	7,821,222,000	9,899,731,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	719,689,000	834,338,000
Propiedades, planta y equipo	208,306,000	219,039,000
Propiedades de inversión	49,907,501,000	43,014,766,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	191,890,000	146,687,000
Activos por impuestos diferidos	211,428,000	401,006,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	51,238,814,000	44,615,836,000
Total de activos	59,060,036,000	54,515,567,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	631,376,000	1,520,855,000
Impuestos por pagar a corto plazo	182,749,000	383,788,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	758,419,000	1,192,787,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,572,544,000	3,097,430,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,572,544,000	3,097,430,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	564,495,000	564,495,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	23,066,512,000	18,336,732,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	6,969,272,000	6,533,121,000
Total de pasivos a Largo plazo	30,600,279,000	25,434,348,000
Total pasivos	32,172,823,000	28,531,778,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	636,605,000	636,605,000
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000	9,595,667,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	9,182,743,000	8,557,320,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	19,415,015,000	18,789,592,000
Participación no controladora	7,472,198,000	7,194,197,000
Total de capital contable	26,887,213,000	25,983,789,000
Total de capital contable y pasivos	59,060,036,000	54,515,567,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	4,264,079,000	4,216,478,000	1,110,982,000	609,541,000
Costo de ventas	104,332,000	256,045,000	84,322,000	(323,454,000)
Utilidad bruta	4,159,747,000	3,960,433,000	1,026,660,000	932,995,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,656,032,000	1,444,538,000	448,446,000	445,723,000
Otros ingresos	209,105,000	1,108,303,000	164,984,000	253,248,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	2,712,820,000	3,624,198,000	743,198,000	740,520,000
Ingresos financieros	2,087,587,000	1,994,927,000	384,443,000	700,379,000
Gastos financieros	2,682,947,000	3,760,812,000	982,345,000	1,266,546,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	(66,872,000)	26,564,000	(90,041,000)	16,965,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	2,050,588,000	1,884,877,000	55,255,000	191,318,000
Impuestos a la utilidad	802,386,000	840,345,000	303,079,000	445,752,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,248,202,000	1,044,532,000	(247,824,000)	(254,434,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,248,202,000	1,044,532,000	(247,824,000)	(254,434,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	593,398,000	613,142,000	(406,402,000)	(279,259,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	654,804,000	431,390,000	158,578,000	24,825,000
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	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0	1.0	1.0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,248,202,000	1,044,532,000	(247,824,000)	(254,434,000)
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
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
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	1,248,202,000	1,044,532,000	(247,824,000)	(254,434,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	593,398,000	613,142,000	(406,402,000)	(279,259,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	654,804,000	431,390,000	158,578,000	24,825,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,248,202,000	1,044,532,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	802,386,000	840,345,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	37,756,000	22,003,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(245,028,000)	(1,145,690,000)
Provisiones	35,145,000	(49,491,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(130,599,000)	486,532,000
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	66,872,000	(26,564,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	359,909,000	(56,391,000)
Disminución (incremento) de clientes	(109,958,000)	(236,664,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	556,303,000	(2,092,056,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(892,119,000)	81,477,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	631,596,000	261,037,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,112,263,000	(1,915,462,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,360,465,000	(870,930,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(725,959,000)	(667,855,000)
Intereses recibidos	218,926,000	210,477,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	410,655,000	55,139,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2,894,695,000	(47,737,000)
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	47,777,000	0
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	7,034,639,000	4,195,710,000
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
Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
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	43,166,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(6,986,862,000)	(4,152,544,000)
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	2,686,969,000	4,877,968,000
Reembolsos de préstamos	(1,122,016,000)	(101,210,000)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	801,490,000	775,204,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(482,910,000)	(421,039,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	2,524,585,000	3,782,935,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,567,582,000)	(417,346,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	36,619,000	(136,347,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,530,963,000)	(553,693,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,754,803,000	6,308,496,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,223,840,000	5,754,803,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,557,320,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	593,398,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	593,398,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	(32,025,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	625,423,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	9,182,743,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	18,789,592,000	7,194,197,000	25,983,789,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	593,398,000	654,804,000	1,248,202,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	593,398,000	654,804,000	1,248,202,000
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	(32,025,000)	0	(32,025,000)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(376,803,000)	(376,803,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	625,423,000	278,001,000	903,424,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	19,415,015,000	7,472,198,000	26,887,213,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,072,107,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	613,142,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	613,142,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(127,929,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	485,213,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,557,320,000	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	613,142,000	431,390,000	1,044,532,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	613,142,000	431,390,000	1,044,532,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(127,929,000)	(340,000,000)	(467,929,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	485,213,000	91,390,000	576,603,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	18,789,592,000	7,194,197,000	25,983,789,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	636,605,000	636,605,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,533,192,000	1,533,192,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	4,264,079,000	4,216,478,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,712,820,000	3,624,198,000
Utilidad (pérdida) neta	1,248,202,000	1,044,532,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	593,398,000	613,142,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (SI/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
CITI BANAMEX/HSBCDÓLARES1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75								70,908,000	159,390,939	80,993,009	2,201,107,576
CITI BANAMEX/HSBCPESOS1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.50	23,735,000	37,676,087	19,237,940	533,478,795				0			
HSBC MEXICO SA 1	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 DIAS2.0	89,233,000	163,653,571	1,203,732,292	0	0			0			
HSBC MEXICO SA2	NO	2011-08-29	2024-03-15	Tasa TIIE 28 días	2,591,000	40,158,060	53,544,080	53,544,080	675,436,257			0			
METLIFE MEXICO1	NO	2011-07-01	2021-06-30	TIIE 1M2.0	18,631,000	35,058,235	1,256,005,419	0				0			
CITI BANAMEX/HSBCUSD1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M3		0						35,812,000	95,030,861	48,524,095	1,345,599,863
CITI BANAMEX/HSBCPESOS2	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75	19,399,000	30,611,821	15,630,826	433,451,521				0			
METLIFE MEXICO2	NO	2015-12-18	2021-01-01	TIIE 28 DIAS2.0	6,517,000	671,127,898	0	0				0			
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA	NO	2013-04-09	2021-09-15	TASA FIJA6.16	25,290,000	65,778,485	1,066,457,734	0	0			0			
METLIFE MEXICO3	NO	2015-12-18	2021-04-01	LIBOR2.5		0						24,856,000	63,604,875	886,687,459	0
METLIFE MEXICO4	NO	2015-03-16	2021-08-01	LIBOR 1 MES2.55		0						13,605,000	43,826,078	895,027,534	
CI BANCO1	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE2.75	0	16,883,333						0			
CI BANCO3	NO	2015-12-10	2022-11-30	TASA FIJA9.08	0	3,026,667						0			
PAPEL COMERCIAL EN UDIS	NO	2015-12-10	2023-10-25	TASA FIJA6.95	0	40,686,804						0			
GICSA 17	NO	2017-12-10	2020-12-11	TIIE 4SEM2.85	0	4,546,667						0			
VALUE CASA DE BOLSA1	NO	2016-09-30	2024-05-31	TIIE 1M3.4	(2,564,000)	73,149,999	46,199,999	46,199,999	164,450,002			0			
VALUE CASA DE BOLSA2	NO	2016-09-30	2023-09-30	TIIE 1M3.4	10,595,000	106,399,999	53,199,999	53,199,999	153,900,002			0			
METLIFE MEXICO5	NO	2017-06-29	2022-07-01	TIIE 28D2.15	3,078,000	5,635,032	3,315,387	487,699,998	0			0			
BANCOMER Y SABADELL	NO	2016-12-22	2026-12-22	TIIE 28D4.2	(7,109,000)	78,235,691	46,683,569	52,654,724	490,109,624			0			
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIIE3.50	(2,598,000)	21,401,915	16,051,436	16,051,436	61,148,329			0			
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	(2,297,000)	8,407,500	11,557,500	15,052,500	39,982,500			0			
ACTINVER	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	(3,698,000)	8,407,500	11,557,500	15,052,500	39,982,500			0			
SANTANDER	NO	2017-11-17	2027-12-14	TIIE 1M2.0	(10,063,000)	75,000,000	45,000,000	45,000,000	485,000,000			0			
TOTAL					0	170,740,000	1,485,845,264	3,848,173,681	1,751,385,552	2,110,009,214	0	145,181,000	361,852,753	1,911,232,097	3,546,707,439
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	170,740,000	1,485,845,264	3,848,173,681	1,751,385,552	2,110,009,214	0	145,181,000	361,852,753	1,911,232,097	3,546,707,439
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quiroygrafarios)															
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE 28 +2.7%				2,936,189,000							
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%					3,884,388,000						
TOTAL					0	0	0	2,936,189,000	3,884,388,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quiroygrafarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	2,936,189,000	3,884,388,000	0	0	0	0	0	
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
LAS AMERICAS PLAYA DEL CARMEN	NO	2018-02-22	2018-02-22			147,314,000										
PROVEEDORES VARIOS CHACMOOL	NO	2018-02-22	2018-02-22			363,716,000										
QUALITY RE (ISLA MERIDA)	NO	2018-02-22	2018-02-22			47,381,000										
DIRAD DIRECCION DE RECURSOS	NO	2018-02-22	2018-02-22			11,600,000										
SENC SOLUTIONS SA DE CV	NO	2018-02-22	2018-02-22			11,600,000										
VARIOS1	NO	2018-02-22	2018-02-22			37,430,000										
DISTRIBUIDORA DE TUBOS Y ACERO DE L SURESTE SA DE CV	NO	2018-02-22	2018-02-22			4,115,000										
EDIFICACIONES Y DESARROLLO DE ING ENIERIA SA DE CV	NO	2018-02-22	2018-02-22			3,192,000										
DISTRIBUIDORA ELECTRICA CASMAN SA DE CV	NO	2018-02-22	2018-02-22			2,755,000										
GRANDES CREACIONES HUMAYA	NO	2018-02-22	2018-02-22			2,273,000										
TOTAL					0	631,376,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total proveedores																
TOTAL					0	631,376,000	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						7,511,960										
ACCIONISTAS						369,623,040										
CTA POR PAG PROYECTO OCEAN CLUB Y CUERNAVACA						38,418,000										
DEPOSITOS EN RENTA						26,945,000	1,115,776,000									
ANTICIPOS DE CLIENTES							71,932,000									
PASIVO LABORAL							43,021,000									
TOTAL					0	442,498,000	1,230,729,000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	442,498,000	1,230,729,000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de créditos																
TOTAL					0	1,244,614,000	2,716,574,264	3,848,173,681	4,687,574,552	5,994,397,214	0	145,181,000	361,852,753	1,911,232,097	3,546,707,439	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	41,180,000	985,562,000	0	0	985,562,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	41,180,000	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	(324,590,000)	(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	2,801,920,000	0	0	2,801,920,000
MANTENIMIENTO	768,087,000	0	0	768,087,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	687,472,000	0	0	687,472,000
VENTA DE PROPIEDADES	6,600,000	0	0	6,600,000
TOTAL	4,264,079,000	0	0	4,264,079,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.**CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	VALUACION AL 31 DIC 2016	VALUACION AL 31-Dic-2017
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	36,613	28,537
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	8,557	11,136
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	29-dic-16	29-dic-16	MN	300,000	-759	
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	23-dic-20	MN	400,000	-1,053	10,419
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	28-dic-16	30-sep-19	USD	66,000	20,120	23,819
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	11-nov-16	06-nov-20	MN	400,000	7,183	3,758
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	500,000	-1,381	5,169
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	400,000	-1,584	3,570
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	19-Jan-17	19-Jan-21	MXN	50,000		68
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-Jan-17	17-Jan-21	MXN	300,000		1,572
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	04-Jan-17	04-Jan-20	MXN	300,000		1,812
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	29/12/2016	29-dic-20	MXN	300,000		2,637
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	03-ene-17	16-dic-19	MXN	600,000		4,529
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	20-ene-17	20-ene-21	MXN	130,000		104
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-ene-17	25-ene-21	MXN	21,000		3,529

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

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

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

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

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de Diciembre de 2016 y al 30 de Septiembre de 2017 el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La emisora ha celebrado 15 contratos de instrumentos financieros derivados (swaps) para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con Banco Nacional de México S.A., HSBC México S.A., Actinver Casa de Bolsa S.A de C.V. y Banco Santander México S.A.; el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

El 17 de marzo de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN y el 18 de marzo de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en USD; ambos con vencimiento en 2019.

El 11 de Noviembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2020.

El 28 de septiembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en USD con vencimiento en 2019.

El 15 de diciembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2019.

El 23 y 29 de Diciembre de 2016 se obtuvieron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2020.

El 4, 17 y 19 de enero de 2017 se contrataron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2020 y 2021 respectivamente.

El 19 de enero de 2017 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en USD; con vencimiento en 2021.

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

Un Interest Rate Swap es un instrumento derivado compuesto por un acuerdo de intercambio de flujos consistente en el pago de una tasa de interés fija por una de las partes; a cambio de que la contraparte pague intereses variables referenciados a un índice determinado en una misma divisa.

El nominal de referencia en ningún momento se intercambia (El Riesgo de Crédito es por intereses). El Tipo Fijo pactado en el momento de la contratación es el que aplicado al nominal y con la periodicidad establecida permite que la suma de sus valores presentes sea igual al generado por la rama variable estimada. Esta se obtiene a través del cálculo de los tipos de interés implícitos.

La tasa fija es un precio es proporcionado por el área global Market sales en Santander, HSBC, Banamex y Actinver. Valor de mercado indicativo.

Riesgos:

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

- a) Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 4.87%.
- b) Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 6.92%.
- c) Tercero IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5850%.
- d) Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5250%.
- e) Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5600%.
- f) Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5750%.
- g) Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.5800%.

- h) Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.6700%.
- i) Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.7100%.
- j) Décimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.8500%.
- k) Onceavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 7.8750%.
- l) Doceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 0.9400%.
- m) Treceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 0.8800%.
- n) Catorceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 1.7950%.
- o) Quinceavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2017 la tasa LIBOR utilizada en el crédito fue de 1.7700%.

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

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

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

La frecuencia de esta valuación es mensual.

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

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

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

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

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

C. Información de riesgo por uso de derivados.

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

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

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

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

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

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

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$15,579 y 67,699 por los periodos terminados el 30 de Septiembre de 2017 y el 31 de Diciembre de 2016, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

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

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

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

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

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

No hay incumplimientos.

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	63,968,000	911,187,000
Total efectivo	63,968,000	911,187,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	3,582,572,000	4,510,219,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	577,300,000	333,397,000
Total equivalentes de efectivo	4,159,872,000	4,843,616,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,223,840,000	5,754,803,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	552,396,000	578,202,494
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,926,211,000	2,382,149,506
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	53,477,000	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	53,477,000	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,065,298,000	1,184,576,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,532,084,000	2,960,352,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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	719,689,000	834,338,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	719,689,000	834,338,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	4,070,000	4,070,000
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,070,000	4,070,000
Maquinaria	19,907,000	22,665,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	11,926,000	12,902,000
Total vehículos	11,926,000	12,902,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	70,326,000	68,417,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	666,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	102,077,000	110,319,000
Total de propiedades, planta y equipo	208,306,000	219,039,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	49,907,501,000	43,014,766,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	49,907,501,000	43,014,766,000
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	191,890,000	146,687,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	191,890,000	146,687,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	191,890,000	146,687,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	631,376,000	1,520,855,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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	631,376,000	1,520,855,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	315,921,000	482,435,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	442,498,000	710,352,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	758,419,000	1,192,787,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	15,015,206,000	11,995,932,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	6,820,577,000	5,829,162,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	1,230,729,000	511,638,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	23,066,512,000	18,336,732,000
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
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	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
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	59,060,036,000	54,515,567,000
Pasivos	32,172,823,000	28,531,778,000
Activos (pasivos) netos	26,887,213,000	25,983,789,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	7,821,222,000	9,899,731,000
Pasivos circulantes	1,572,544,000	3,097,430,000
Activos (pasivos) circulantes netos	6,248,678,000	6,802,301,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	1,455,559,000	1,453,697,000	441,417,000	(143,019,000)
Venta de bienes	6,600,000	112,416,000	0	61,813,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	2,801,920,000	2,650,365,000	669,565,000	690,747,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	4,264,079,000	4,216,478,000	1,110,982,000	609,541,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	218,926,000	210,477,000	49,632,000	72,101,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,868,661,000	1,784,450,000	334,811,000	628,278,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	2,087,587,000	1,994,927,000	384,443,000	700,379,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	944,885,000	878,332,000	381,713,000	278,723,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	1,738,062,000	2,882,480,000	600,632,000	987,823,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	2,682,947,000	3,760,812,000	982,345,000	1,266,546,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	209,616,000	95,861,000	0	95,861,000
Impuesto diferido	592,770,000	744,484,000	303,079,000	349,891,000
Total de Impuestos a la utilidad	802,386,000	840,345,000	303,079,000	445,752,000

[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 un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

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

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 63,968	\$ 911,187
Inversiones a corto plazo	<u>3,582,572</u>	<u>4,510,219</u>
	<u>\$ 3,646,540</u>	<u>\$ 5,421,406</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 490,832	\$ 456,963
Documentos por cobrar	339,410	244,425
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	102,251	118,651
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	<u>93</u>	<u>2,589</u>
	932,586	822,628
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(40,780)</u>	<u>(35,914)</u>
	<u>\$ 891,806</u>	<u>\$ 786,714</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	\$ 35,914	\$ 27,013
Incrementos	<u>4,866</u>	<u>8,901</u>
Saldo final	<u>\$ 40,780</u>	<u>\$ 35,914</u>

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

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes incluyen montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa, pero para los cuales el Grupo no ha reconocido estimación de deterioro debido a que no se observan cambios significativos en las circunstancias de los saldos de clientes que pudieran indicar algún problema en su recuperabilidad.

31 de diciembre de

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
A tres meses	\$ 38,667	\$ 33,507
De tres a seis meses	<u>513,729</u>	<u>508,781</u>
Total	\$ 552,396	\$ 542,288

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

Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2017 y de 2016, es como sigue:

CONCEPTO	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno	9,885,101	7,957,004
Edificio	12,779,544	11,431,923
Construcción en proceso	4,697,559	2,456,203
Gastos Preoperativos	1,438,087	682,682
Propiedades de inversión	<u>28,800,291</u>	<u>22,527,812</u>
Reconocimiento B-15	370,191	370,191
Efecto de valuación de propiedades	20,737,019	20,116,764
Total	<u>49,907,501</u>	<u>43,014,766</u>

Las adiciones hechas durante el ejercicio son capitalizadas considerando que generarán beneficios económicos futuros a la Compañía. Durante 2016 se tienen adiciones principalmente por la capitalización de los proyectos Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta.

Durante 2016 existieron bajas principalmente de propiedades de inversión por venta de un porcentaje re-presentado en metros cuadrados en los terrenos Cabi Paseo Querétaro, Cabi Outlet Puebla y La Isla Mérida por \$55,692. En el ejercicio 2015 existieron bajas de propiedades de inversión de las oficinas Reforma Capital por \$76,083 y por la venta de terreno La Isla Vallarta por \$7,304.

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo constituyen garantías hipotecarias para respaldar los créditos bancarios en 2017 y 2016 descritos en la Nota 12. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

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

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

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

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación desarrollado internamente por el departamento de Administración y Finanzas. 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 solo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros consolidados.

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

1) La Administración obtiene de fuentes externas el múltiplo EBITDA de compañías comparables de acuerdo con el tipo de inmueble sujeto a valuación; 2) el múltiplo obtenido se multiplica por el NOI obtenido del ejercicio por cada una de las propiedades sujetas a valuación; 3) se realizan ajustes por descuento de liquidez y riesgo país, y 4) se determina la tasa de capitalización implícita de mercado para contrastar el valor obtenido. La Compañía obtiene la información de fuentes externas especializadas en el mercado Inmobiliario.

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo incluye valores en rangos de 21.2x a 16.3x para oficinas, 23.4x a 8.5x para centros comerciales y 36.5x a 12.1x para desarrollos mixtos, por 2017 por 20.9x a 6.7x para oficinas, 22.9x a 9.6x para centros comerciales y 26.4x a 13.2x para desarrollos mixtos por 2016.

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.9x para centros comerciales, 14.2x para oficinas, y 15.8x para desarrollos mixtos por 2017 (14.4x para centros comerciales, 13.5x para oficinas, y 14.3x para desarrollos mixtos por 2016).

ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 92.1 y 90.4% al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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 1.90 % por 2017 (2.50% por 2016).
- Tasa de liquidez ajustada 15.0 % por 2017 (21.0% por 2016).

iv. Método de tasa de capitalización:

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

Para este procedimiento la Compañía considera los resultados del NOI calculados de acuerdo con lo descrito en el inciso ii. anterior, por cada una de sus propiedades y posteriormente los multiplica por la tasa de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble del que se trate.

La información de tasas de capitalización se toma de publicaciones especializadas del sector a las fechas en que se realiza el cálculo mediante CAP rate.

Las tasas de capitalización en el mercado para oficinas corporativas, se encuentran en un rango de 5.24 al 6.81%. Actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

Las tasas de capitalización en el mercado para centros comerciales se encuentran en un rango de 7.03 al 8.68%, actualmente la Compañía se encuentra dentro de dichos rangos.

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

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

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% en 2017 (0.3% en 2016) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.96x para centros comerciales, 14.25x para oficinas y 14.96x para desarrollos mixtos en 2017 (14.43x para centros comerciales, 13.55x para oficinas y 14.43x para desarrollos mixtos en 2016) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 0.5 % en 2017 (5% en 2016), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,621,492 en 2017 (\$1,621,303 en 2016).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3 % en 2017 (0.3% en 2016) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.87x para centros comerciales, 14.17x para oficinas y 14.87x para desarrollos mixtos en 2017 (14.35x para centros comerciales, 13.47x para oficinas y 14.35x para desarrollos mixtos en 2016) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 0.5% en 2017 (5% en 2016), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$1,612,340 en 2017 (\$1,612,151 en 2016).

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

Nota 8 - Inversiones en asociada y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y de 2016. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

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

^(a)A partir de la fecha de aportación, la participación en los resultados de la asociada será del 10% debido a que no se ha exhibido la totalidad del capital suscrito de ambas partes.

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

i. Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas), el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas ubicado en la Ciudad de México, este proyecto se encuentra en etapa preoperativa.

ii. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales en la ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.

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

Nota 9 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 2,117,974	\$ 1,672,299
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,647,132	1,829,246
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	1,179,165	1,020,737
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Forum Culiacán)	1,112,211	886,813
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	775,441	923,655
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma Capital)	193,719	128,032
Otras (1)	<u>732,075</u>	<u>733,415</u>
Total	<u>\$ 7,472,198</u>	<u>\$ 7,194,197</u>

⁽¹⁾Incluye saldos de compañías con participación no controladora que en lo individual se consideren poco significativos.

Nota 10 - Instrumentos financieros por categoría:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Préstamos y otras cuentas por cobrar</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,646,540	\$ 5,421,406
Efectivo restringido	577,300	333,397
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	891,806	786,714
Partes relacionadas	<u>939,932</u>	<u>612,060</u>
Total de activos	<u>\$ 6,055,578</u>	<u>\$ 7,153,577</u>
<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 631,375	\$ 1,520,853
Préstamos bancarios	15,331,127	12,478,367
Certificados bursátiles	6,820,577	5,896,861
Partes relacionadas	<u>415,553</u>	<u>654,756</u>
Total de pasivos	<u>\$ 23,198,632</u>	<u>\$ 20,550,837</u>

Nota 11 - Préstamos bancarios:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2017	2016
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Baramex y HSBC México, S. A. por Dls.128,00 y Dls.78,000 que devenga intereses a Libor 1M 2.75% y 3.00%, respectivamente (del 3.9961% y 4.2461%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2022), antes Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por Dls.155,824 que devenga intereses a tasa variable del 3.9375% al 4.4375% basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50%, con vencimiento en 2018 Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de Dls.102,085, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (4.1875% a 4.6875%) al 30 de junio de 2017 con vencimiento en 2018..	\$ 4,037,366	\$ 5,385,731
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 y \$920,000 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% y 3.00% respectivamente (del 9.3800% y 10.3800%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2021 y 2024 respectivamente.	2,281,890	1,535,044
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Baramex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.50% y 2.75% respectivamente (del 9.8825% y 10.1325%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2022).	1,113,224	1,197,452
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. por \$704,729, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40% (del 10.7875%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2023 y 2024.	704,729	200,000

- Créditos hipotecarios por pagar a Met Life México, S. A. de C. V. como se describe a continuación:		
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.52,000, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 3.7500%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021.	975,148	1,058,114
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.50,000, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 3.8000%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021.	952,458	1,029,076
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México, S. A. por \$1,200,000 que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.5306%) al 31 de diciembre de 2017, con vencimiento en 2021.	1,157,526	-
- Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$1,000,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 4.20% (del 11.5875%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2026.	660,574	-
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$700,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.3825%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021.	677,644	686,074
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$1,327,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.3725%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2021.	1,309,693	1,330,861
- Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de \$7,000,000 con una vigencia de siete años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta \$6,000,000, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIS) con carácter revolvente al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2023.	65,143	56,015
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$500,000, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% (del 9.5225%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2022.	499,729	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$1,014,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.20% al 31 de diciembre de 2017 con vencimientos en 2027.	639,937	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$460,000 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 10.8800%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2024.	112,055	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$300,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 10.8796%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2023.	72,703	-
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$300,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 10.8796%) al 31 de diciembre de 2017 con vencimiento en 2023.	71,308	-
	15,331,127	12,478,367
Menos: porción circulante de los certificados bursátiles, préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(315,921)	(482,435)
Deuda a largo plazo	\$15,015,206	\$11,995,932

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 son:

2018	\$ 509,509
2019	1,275,045
2020	9,259,405
2021	<u>3,971,247</u>
Total	<u>\$ 15,015,206</u>

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

Los préstamos bancarios se reconocen a su costo amortizado, usando el método de la tasa de interés efectiva, la tasa usada se revela en cada uno de los créditos mencionados.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes in-puts/insumos al 31 diciembre de 2017 y 2016:

- Curva LIBOR (Proveedor integral de precios).
- Curva Fras TIIE (Proveedor integral de precios).
- Curva descuento IRS (Proveedor integral de precios).
- Tipo de cambio Dls./Pesos (Banco de México).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

Nota 12 - Certificados bursátiles de largo plazo:

El 20 de octubre de 2017 el Grupo llevó a cabo una emisión de Cebures con base en el programa establecido de Cebures a Largo Plazo:

El monto total autorizado para este programa es por un total de \$6,000,000,000. La emisión fue por un valor nominal de \$1,000,000 variable a una TIIE + 2.85%. Este pasivo se muestra en el Estado de posición financiera a su costo amortizado.

Los saldos de los tres certificados bursátiles adicionales que tenemos para 2016 y 2017 son: \$2,500,000,000 y \$500,000,000 y el saldo de los Cebures en UDIs para 2016: \$2,999,999,962.53 y 2017: \$3,041,041,909.42.

a.El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$3,000,000 con una vigencia de siete años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral, al amparo de un programa de Cebures de

hasta \$6,000,000, o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente. La emisión fue realizada en UDIS más una tasa real de 6.95%.

Los principales *covenants* financieros de la emisión de los Cebures previamente mencionados son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

El valor nominal de cada certificado es de \$100.00 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 del Grupo.

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

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

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

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

la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base proforma, la deuda total insoluble de la emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

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

El valor razonable de los Cebures al 31 de diciembre de 2017, y 2016 es de \$6,289,529 y \$2,980,962, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El interés pagado de los Cebures al 31 de diciembre de 2017 asciende a \$520,540.

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y de 2015 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidadas, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Nota 13 - Rentas recibidas en garantía y premios:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Premios	\$ 69,599	\$ 72,267
Rentas recibidas en garantía	<u>1,073,122</u>	<u>374,196</u>
Total	1,142,721	446,463
Menos - porción circulante de premios	<u>(26,945)</u>	<u>(55,596)</u>
Porción no circulante	<u>\$1,115,776</u>	<u>\$ 390,867</u>

Nota 14 - 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:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
<u>Ingresos:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
Diafimex, S. A. de C. V.	\$ 45,882	\$ 33,772
AJ helados, S. A. de C. V.	11,600	9,858
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
Segmail, S. A. de C. V.		6,756
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.		38,207

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

	31 de diciembre de	
<u>Por cobrar:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V.	\$ 430,490	\$ 222,240
Askig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	139,493	92,000
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	53,737	69,725
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V.	26,874	-
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	20,335	-
La Octava Viventa, S. A. P. I de C. V.	15,509	-
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	3,537	3,887
Manuecar, S. A. de C. V.		16,000
Fórum Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V.		24
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
Accionistas ⁽¹⁾	<u>245,889</u>	<u>204,116</u>
	<u>\$ 939,932</u>	<u>\$ 612,060</u>

31 de diciembre de

<u>Por pagar:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
Constructora Atelca ,S. A. de C. V.	\$ 7,418	\$ 7,418
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	-	11,862
Accionista:		
Accionistas ⁽¹⁾	369,623	579,030
Jaime Dayan Y Tawil	38,418	52,959
Jaime Dayan Y Tawil Ocean Club ⁽¹⁾		3,458
Otros	<u>94</u>	<u>30</u>
	<u>\$ 415,553</u>	<u>\$ 654,756</u>

⁽¹⁾ Devengan intereses a una tasa fija del 7% anual.

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es similar a su valor en libros.

14.3. Compensación del personal clave

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Compensación del personal clave	<u>\$ 157,493</u>	<u>\$ 138,953</u>

Nota 15 - Capital contable:

i. Al 31 de diciembre de 2017, el capital contable del Grupo, se encuentra inte-grado como sigue:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, como se muestra a continuación:

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

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

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

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

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

	Número de acciones	Capital social	Utilidades acumuladas	Importe recompra de acciones
Saldos a febrero de 2016	(29,200)	(\$ 12)	(\$ 397)	(\$ 409)
Movimientos:				
Compras	(14,155,410)	(5,853)	(158,540)	(164,393)
Ventas	<u>4,299,088</u>	<u>1,778</u>	<u>53,317</u>	<u>55,094</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(9,885,522)	(\$ 4,088)	(\$ 105,620)	(\$ 109,707)
Movimientos:				
Compras	(9,640,227)	(\$ 3,986)	(\$ 104,303)	(\$ 108,290)
Ventas	<u>11,651,255</u>	<u>4,818</u>	<u>135,795</u>	<u>140,613</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(7,874,494)	(\$ 3,256)	(\$ 74,128)	(\$ 77,384)

ii. Consideraciones generales sobre el capital contable.

- 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 el Grupo, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2017 el monto de la reserva legal asciende a \$137,021, que representa el 21% del capital social.
- 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 del Grupo 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.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuenta de capital de aportación	\$ 11,104,580	\$ 11,103,881
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>1,550,810</u>	<u>867,999</u>
	<u>\$ 12,655,390</u>	<u>\$ 11,971,880</u>

Las principales subsidiarias que han generado dichos saldos son: Cabi Culiacán, Cabi Lerma, Corpokig y Operadora Perinorte.

Nota 16 - Ingresos por arrendamiento:

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

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

	<u>2018</u>
Menos de 1 año	\$ 2,337,734
Mayor de 1 año y menos de 3	2,849,530
Mayor de 3 y menos de 5 años	<u>1,458,416</u>

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 91.1% y 93.6% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 96.1% y 96.5%, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuenta con una ocupación promedio por año del 93% y 85.8%, respectivamente.

Nota 17- Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 97,732	\$ 179,119
Costo de venta de inmuebles	<u>6,600</u>	<u>76,891</u>
Total costos:	<u>104,332</u>	<u>256,010</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	115,860	98,909
Electricidad	68,851	55,025
Mantenimiento	57,332	51,623
Agua	29,554	26,222
Seguridad	29,510	27,262
Limpieza	16,715	16,974
Pasivo laboral	<u>5,559</u>	<u>3,562</u>
Total gastos por operación de inmuebles	<u>323,381</u>	<u>279,577</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	424,212	382,481
Electricidad	99,511	70,877
Mantenimiento	88,031	82,834
Predial	85,175	79,314
Seguridad	57,433	47,563
Agua	42,311	32,112
Seguros	32,580	29,605
Limpieza	<u>41,627</u>	<u>36,101</u>
Total gastos por operación de inmuebles propios:	<u>870,880</u>	<u>760,887</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	337,254	289,333
Mantenimiento	654	959
Seguridad	941	1,062
Limpieza	<u>1,117</u>	<u>1,223</u>
Total gastos por servicios de administración:	<u>339,966</u>	<u>292,577</u>
Tenencia	-	150
Tramites y licencias	1,640	9,811
Impuestos y derechos	-	277
Multas actualizaciones y recargos	<u>-</u>	<u>771</u>
Total gastos por derechos y contribuciones:	<u>1,640</u>	<u>11,009</u>
Depreciaciones	37,756	22,003
Amortizaciones	<u>82,409</u>	<u>78,518</u>

Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>120,165</u>	<u>100,521</u>
Total de gastos:	<u>1,656,032</u>	<u>1,444,571</u>
Total de costos y gastos	<u>\$ 1,760,364</u>	<u>\$ 1,700,581</u>

Nota 18 - Ingresos y (costos) financieros:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 944,885)	(\$ 878,332)
Pérdida en cambios	<u>(1,738,062)</u>	<u>(2,882,480)</u>
	<u>(2,682,947)</u>	<u>(3,760,812)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	218,926	210,477
Utilidad en cambios	<u>1,868,661</u>	<u>1,784,450</u>
	<u>2,087,587</u>	<u>1,994,927</u>
Costos financieros netos	(\$ <u>595,360</u>)	(\$ <u>1,765,885</u>)

Nota 19 - Contingencias y compromisos:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en pro-ceso. El departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoria-mente.

De acuerdo con la LISR, 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. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene conocimiento de po-sibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de antici-pos cuyo monto ascendió a \$ 700,348 durante el ejercicio en 2017 (\$1,561,578 durante 2016). Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para lograr la materialización de los acuerdos de compra.

La Compañía tiene obligaciones contractuales relacionadas con el pago de derecho sobre el uso de terre-nos, por las cuales deberá realizar pagos anuales como sigue: durante 2017 un monto de Dls.840, por los 5 años posteriores de Dls.4,200 y a más de 5 años por Dls.14,200.

Nota 20 – Información de Créditos relevantes:

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

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

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

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

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

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

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Arcos Bosques. El 1 de febrero del 2007, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar la construcción del proyecto denominado Paseo Arcos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificatorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 30 de Septiembre de 2017, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$151.02 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de abril de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del proyecto paseos arcos bosques, así como los flujos de arrendamientos generados por esta propiedad. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Value Arrendadora S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Multiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. Outlet Pachuca. El 17 de Mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Explanada Pachuca, que al 30 de Septiembre 2017, nuestra deuda vigente asciende a ps. 260 millones, y

genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.40%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de Mayo de 2024.

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

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

Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 30 de Septiembre de 2017, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo.

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo) se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociada y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos 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
 05120 Ciudad de México.

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

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultado integral con una mayor apertura en los conceptos que integran sus ingresos, costos y gastos de operación, dicha presentación se realiza con el objetivo de atender a las necesidades de información requeridas por el público inversionista, analistas y usuarios en general de los estados financieros, logrando con esto una mejor visibilidad para el análisis del negocio. Esta apertura en la presentación no tiene impacto en las cifras anteriormente reportadas.

Durante la preparación de la información financiera de 2017, se identificaron los siguientes hechos que requieren de una modificación en los activos no circulantes de las cifras previamente reportadas durante el 1er, 2do y 3er trimestre de 2017 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Esta modificación no afecta los resultados del periodo, el capital contable, el total de activos consolidados (circulante y no circulante), previamente reportados durante el 1er, 2do y 3er trimestre de 2017 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta situación ha sido comentada con el Comité de Auditoría y con nuestros auditores externos.

Durante la preparación de la información financiera de 2017, se identificaron los siguientes hechos que requieren de una modificación dentro de los activos no circulantes de las cifras previamente reportadas durante el 1er, 2do y 3er trimestre de 2017 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Esta modificación no afecta los resultados del periodo, el capital contable, el total de activos circulante y no circulante, previamente reportados durante el 1er, 2do y 3er trimestre de 2017 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta situación ha sido comentada con el Comité de Auditoría y con nuestros auditores externos.

Estado de situación financiera

De acuerdo a lo establecida por la NIC 40, “Propiedades de Inversión”, los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro destinados al arrendamiento deben ser consideradas como propiedades de inversión. Con base a lo anterior, se determinó que \$2,456,203 requerían reclasificarse de Inmuebles, mobiliario y equipo – neto a Propiedades de inversión en el estado de situación financiera consolidado, resultado en una modificación en la información previamente reportada como sigue: el saldo de Inmuebles, mobiliario y equipo se disminuye en \$2,456,203 pasando de \$ 2,675,242 en el saldo reportado previamente a \$ 219,039 después de la modificación y las Propiedades de inversión se aumentaron en la misma cantidad, para pasar de un saldo de \$40,558,563 en lo reportado previamente a \$43,014,766 después de la modificación, al 31 de diciembre de 2016. Todo esto dentro del rubro de Activo No Circulante

Para el 3er trimestre de 2017, se determinó que \$3,515,880 requerían reclasificarse entre Inmuebles, mobiliario y equipo – neto a Propiedades de inversión en el estado de situación financiera consolidado, resultado en una modificación en la información previamente reportada como sigue: el saldo de Inmuebles, mobiliario y equipo se disminuye en \$3,515,880 pasando de \$3,687,454 en el saldo reportado previamente a \$171,574 después de la modificación y las Propiedades de inversión se aumentaron en la misma cantidad, para pasar de un saldo de \$44,117,903 en lo reportado previamente a \$47,574,717 después de la modificación, al 30 de septiembre de 2017. Todo esto dentro del rubro de Activo No Circulante

La información correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 será modificada en la emisión de los estados financieros anuales del ejercicio 2017.”

Eventos relevantes

1.1. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía realizó las siguientes operaciones:

El 19 de octubre de 2017, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) variable 28 más 2.85 al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

GICSA informa al público inversionista que con fecha 22 de febrero de 2017, ha firmado un Convenio modificatorio al Contrato de Servicios de Formación de Mercado, con UBS Casa de Bolsa, S. A. de C. V., UBS, Grupo Financiero con vencimiento al 1 de marzo de 2017, ampliando su vigencia hasta el 1 de marzo de 2018. El Formador de Mercado continuará operando las acciones listadas en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra GICSA B. Grupo GICSA, S. A. de C. V. reitera su compromiso de seguir trabajando en beneficio de sus accionistas, colaboradores y clientes.

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

i. El 4 de agosto de 2016 la Compañía firmó un acuerdo para adquirir una participación adicional en el fideicomiso dueño del proyecto Paseo Coapa, con lo cual aumentó su participación a 74.5% (anteriormente era de 57.5%).

Esta adquisición fue contabilizada como una transacción con los accionistas no controladores de acuerdo con la política contable descrita en Nota 2.2.

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

ii. Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante diciembre de 2016 se concretó la apertura de dos nuevos Centros Comerciales denominados Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta. Actualmente la Compañía se encuentra en proceso de desarrollo de diversos proyectos entre los que destacan: Explanada Puebla, Explanada Querétaro y Explanada Culiacán.

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

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

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 flujos 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. Tomando en consideración un análisis de los activos financieros de la entidad al 31 de diciembre de 2017, y con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración del Grupo ha determinado un impacto de la NIIF 9 respecto al deterioro de activos financieros por un monto de \$11,006, el cual no es significativo.

- La NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”, trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas; CINIIF 13 “Programas de fidelización de clientes”; CINIIF 15 “Acuerdos para la construcción de bienes raíces”; CINIIF 18

“Transferencia de activos desde clientes”, y SIC 31 “Transacciones de permuta que involucran servicios de publicidad”. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada. No hay efectos por la aplicación de la NIIF 15.

- La NIIF 16 “Arrendamientos”. El International Accounting Standards Board (IASB) emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la norma vigente NIC 17, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo, reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento de los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. El Grupo se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones se esperaba un impacto de \$316,671 en el balance general, de reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente.
- Modificaciones a la NIIF 2 “Clasificación y medición de transacciones por pagos basados en acciones”. Las modificaciones aclaran que al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con acciones. También cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir la obligación tributaria del empleado que luego es remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una “Liquidación neta”, dicho acuerdo debería clasificarse como liquidado en forma de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidado por capital si no incluía la característica de liquidación neta. Por último, la modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:

(i) El pasivo original es dado de baja;

(ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados hasta la fecha de modificación y

(iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores del Grupo no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía, ya que esta no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

- Modificaciones a la NIIF 10 “Estados financieros consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociado negocio conjunto. Se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un

inversor y su asociada o un negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones estipulan que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contienen un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilizan utilizando el método de la participación, se reconocen en las ganancias o pérdidas solo en la medida de los intereses de los inversionistas no vinculados en esa asociada o un negocio conjunto. Asimismo, las ganancias y pérdidas resultantes de la revalorización de las inversiones

retenidas en una subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en las pérdidas y ganancias de la tene-dora anterior solo en la medida de los intereses de los inversionistas no vinculados en la nueva aso-ciada o negocio conjunto. La Administración no espera impactos como resultado de estas modifica-ciones.

- Modificaciones a la NIC 40 “Transferencias de propiedades de inversión”. Aclaran que una transfe-rencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha de-jado de cumplir la definición de “Propiedad de inversión”, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enu-meradas en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas). Las enmiendas entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospecti-vamente. Se aplican disposiciones específicas de transición. La Administración del Grupo anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consoli-dados del Grupo en periodos futuros en caso de que se produzca un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016. Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la NIIF 1 y a la NIC 28 que aún no son obligatorios para el Grupo. El paquete también incluye modificacio-nes a la NIIF 12 para las cuales su aplicación es obligatoria para el Grupo en el año en curso (véase la nota 2.1 para detalles de la aplicación). Las modificaciones a la NIC 28 aclaran que la opción para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares para medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a FVTPL está disponible por separado por cada asociada o negocio conjunto y la elección se debe hacer en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respec-to a la opción para una entidad que no es una Entidad de Inversión (EI) para mantener la medición del valor razonable para sus asociadas y negocios conjuntos que son EI cuando reconocen el método de la participación, las enmiendas hacen una aclaración similar de que esta opción está disponible para cada EI, asociada o negocio conjunto de la EI. Las enmiendas se aplican retrospectivamente con la aplicación anticipada permitida. Tanto las enmiendas a la NIIF 1 como a la NIC 28 entran en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. La Administración no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tendrá algún impacto en los estados financie-ros consolidados del Grupo, ya que este no es una adoptante inicial de las NIIF ni una organización de capital riesgo. Además, el Grupo no tiene ninguna asociada o empresa conjunta que sea una en-tidad de inversión.
- Interpretación CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada”. La in-terpretación CINIIF 22 se refiere a cómo determinar la “fecha de la transacción” para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuan-do la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda ex-tranjera que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario.

La interpretación específica que la fecha de transacción es la fecha en la que el Grupo reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la con-traprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la interpretación requiere que una entidad determine la fecha de transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada. La interpretación entra en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. El Grupo puede aplicar la interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva. La Administración estima que la aplicación de las modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros consolidados.

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

2.2. Consolidación

2.2.1. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene el control, es decir, cuando se tiene el poder sobre la participada, está expuesta o tiene el derecho a la variabilidad de los rendimientos y tiene la capacidad para afectar los

rendimientos a través de su poder. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

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

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

Subsidiaria	31 de diciembre de		Actividad
	2017	2016	
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lema, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmod, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Lema, S. A. de C. V.	62.50	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lema, Estado de México.
Cabi Isla Vallarta, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Lema, Estado de México.
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Lema, Estado de México.

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

Como parte de las inversiones anunciadas por la Compañía, durante diciembre de 2016 se concretó la apertura de dos nuevos centros comerciales denominados Fórum Cuernavaca y La Isla Vallarta, por un importe de \$50 cada compañía, respectivamente.

El 6 de julio de 2017 se celebró el "Convenio de Reversión de Propiedad y Extinción total del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión F/2197 "Proyecto Lomas verdes", disminuyendo la participación no controladora por un monto de \$ 376,441.

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

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

b. Transacciones y saldos

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

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

2.5. Pagos anticipados

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

2.6. Depósitos en garantía

Principalmente en este rubro se agrupan las erogaciones en efectivo por los inmuebles arrendados por el Grupo y por la contratación de servicios de energía eléctrica para las propiedades de inversión.

Los depósitos en garantía en efectivo de los inmuebles ocupados garantizan los saldos insolutos en caso de incumplimiento de pago, así como por los posibles daños que se llegarán a presentar. Los fondos en garantía de energía eléctrica se pagan cuando hay un nuevo contrato y se utiliza por la Comisión Federal de Electricidad en caso no haber cubierto un pago bimestral.

Estos depósitos son a largo plazo y son reembolsables una vez que haya finalizado la vigencia del contrato respectivo o si se da de baja el servicio de energía eléctrica.

2.7. Anticipo para desarrollo de proyectos

Corresponden principalmente a cantidades otorgadas en efectivo a los proveedores por adelantado antes de la ejecución o certificación de obras y se incluyen en el estado de situación financiera como un activo.

2.8. Activos financieros

2.8.1. Clasificación

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

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

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

b. Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

2.8.2. Reconocimiento y medición

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

2.9. Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

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

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

2.10. Compensación de instrumentos financieros

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

2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

Años promedio de vida útil

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

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

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

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

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

2.12. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo sustancial (generalmente de un año) hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 no se han capitalizado costos por préstamos.

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

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

2.13. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

2.14. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unida-des generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identi-ficar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

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

2.16. Anticipos de clientes

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

2.17. Rentas recibidas en garantía y premios

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

2.18. Proveedores

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

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

2.19. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

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

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

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

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

2.20. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Reserva por recompra de acciones

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

iii. Prima en suscripción de acciones

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

iv. Capital social suscrito no exhibido

Representa la parte del capital suscrito por los accionistas cuya exhibición se encuentra pendiente de reci-bir.

v. Capital social suscrito exhibido

Representa la parte del capital suscrito y pagado por los accionistas.

2.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

b. Mantenimiento y publicidad

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

c. Ingresos por estacionamiento y servicios de operación

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

d. Ingresos por administración de inmuebles

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

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

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

f. Ventas de inventario inmobiliario

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

2.22. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

2.23. Utilidad básica y diluida

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

2.24. Información financiera por segmentos

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

2.25. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto. Las transacciones de inversión o financiamiento que no han requerido el uso de efectivo o equivalentes de efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 no existieron transacciones de inversión o financiamiento que no hayan requerido uso de efectivo o equivalentes de efectivo.

2.26. Instrumentos financieros derivados

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

2.27. Medición de Cebures

Los Cebures inicialmente se reconocen a su valor razonable, netos de los costos relacionados incurridos capitalizables y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos

relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados integral durante el plazo de vigencia de la emisión utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Estacionalidad de las operaciones:

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

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

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

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

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

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

