

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	11
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	13
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	15
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	16
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	20
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	23
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	26
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	27
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	28
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	29
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	31
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	32
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	33
[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.....	50
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	51

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---

#### Comentarios del director general

Estimados Inversionistas:

Me es grato compartir con ustedes que, durante el primer trimestre de 2018, los resultados financieros de GICSA fueron sobresalientes, como resultado de un sólido desempeño operativo. Durante este periodo, el ingreso operativo neto fue de Ps. 890 millones y el ingreso operativo neto proporcional de Ps. 550 millones, un incremento de 15% y 11% respectivamente. Del mismo modo, GICSA reportó un EBITDA de Ps. 934 millones siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 594 millones, registrando un crecimiento del 19% y 18% respectivamente, respecto al mismo trimestre del año anterior. El margen operativo neto alcanzó el 84.8%, un aumento de casi 100 puntos base respecto al año anterior. Estos indicadores son una muestra clara de la disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos.

Nuestro portafolio estabilizado y en estabilización continúa reportando resultados operativos positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave. El lease spread alcanzó el 11.35%, cifra muy por encima de la inflación registrada en el periodo. Asimismo, la afluencia en nuestras propiedades creció por encima del 10%. Las ventas mismas tiendas crecieron 5% y el costo de ocupación alcanzó el 8%. Por otro lado, nuestra tasa de ocupación se mantiene estable en 93% y una tasa de renovación de 96%, lo cual es muestra clara de la preferencia de nuestros clientes posicionando a GICSA como una alternativa altamente competitiva en el mercado.

Este año seguiremos sentando las bases en busca de alcanzar el crecimiento de la Compañía. Me complace informarles que durante el mes de Marzo abrimos la Ampliación de Paseo Interlomas, esto con el 98% de la superficie original anunciada, misma que gracias a ciertas adecuaciones realizadas logramos añadir más de 10,000 m<sup>2</sup> de ABR, añadiendo así, 40,257 m<sup>2</sup> de ABR Comercial y 22,606 m<sup>2</sup> de ABR para oficinas a nuestro portafolio.

Además, me es grato confirmarles que el día de mañana se realizará la apertura formal de La Isla Mérida, complejo que al 31 de Marzo se ha comercializado en más de un 70% y que añadirá 53,395 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio de la Compañía. Con estas aperturas, más las que tenemos programadas para los próximos meses, GICSA continúa consolidando las bases para materializar el crecimiento esperado.

Con respecto a la comercialización de nuestras propiedades en construcción me complace informarles que tenemos sólidos avances. Al 1T18 contamos con una superficie de 267,647m<sup>2</sup> de contratos firmados, lo cual representa el 57% del total del Área Rentable de estas propiedades.

En relación con nuestros proyectos en desarrollo, seguimos avanzando en línea con lo planeado destacando, Paseo Querétaro y Explanada Puebla con avances de 90% y 91% respectivamente, mismos que esperamos abrir en los próximos meses.

En resumen, nuestros resultados para el primer trimestre de 2018, muestran nuestra amplia experiencia para incrementar el valor de manera continua en nuestras propiedades estabilizadas, lo cual refuerza la confianza del mercado en nuestra capacidad para ejecutar nuestro pipeline en desarrollo.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

**Abraham Cababie Daniel**  
**Director General de Grupo GICSA**

---

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

---

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 31 de marzo de 2018, 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 772,161 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps. 470,114 m<sup>2</sup>. 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 772,161 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades del portafolio estabilizado y 2 propiedades en estabilización al cierre del 1T18. El ABR proporcional de GICSA es de 470,114 m<sup>2</sup>, lo cual indica un incremento del 13.28% contra el mismo periodo del año anterior y un incremento del 48% del ABR proporcional en comparación al reportado durante el IPO.
- Al término del 1T18, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado fue de 93.25%, resultando un importante aumento de 256 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 1T18 fue de Ps. 347, un aumento de 4.83% comparado con el 1T17 que fue de Ps. 331.
- GICSA registró un costo de ocupación al cierre del 1T18 de 8%, esto como resultado del 5.59% de aumento en ventas mismas tiendas en el mismo periodo.
- Al término del 1T18 se registró un total de 18 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado y en estabilización, representando un crecimiento de 10.27% comparado con el número de visitantes del año anterior.

## Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 890 millones, lo que representa un crecimiento del 14.38% comparado con el cierre del 1T18.
- El EBITDA correspondiente al 1T18 fue de Ps. 934 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 594 millones, lo que representa un incremento del 18.69% y 17.89% respectivamente, comparado con el cierre del 1T17.
- Al cierre del 1T18, la utilidad neta fue de Ps. 639 millones y la utilidad proporcional de la Compañía fue de Ps. 410 millones.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 1T18 fue de Ps. 22,266 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 17,095 millones.

## Pipeline

- Al 31 de marzo de 2018 la comercialización de las propiedades en desarrollo registró un avance de 267,647 m<sup>2</sup> de ABR firmada lo cual representa el 56.75% del total del espacio en estos proyectos.
- El 22 de Marzo se realizó la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas con ello se agregaron 40,257 m<sup>2</sup> de ABR comercial, 11,257 adicionales a lo planeado inicialmente, adicionalmente se entregan 22,606 m<sup>2</sup> de ABR de oficinas añadiendo en total 62,863 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio de la Compañía.
- El día de mañana se abrirá La Isla Mérida con 53,395 m<sup>2</sup> de ABR, al 31 de marzo contábamos con el 71% del espacio firmado.
- Durante el presente trimestre se inició la construcción del complejo residencial Cero5Cien y al 31 de Marzo del 2018 se tenían 41 unidades firmadas.

## Corporativos

- El 15 de Marzo anunciamos en un evento relevante sobre la concertación de acuerdos con un grupo de inversionistas a nivel proyecto, respecto de 14 desarrollos inmobiliarios mediante los que:
  - a. Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
  - b. Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán reestructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
  - c. El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
  - d. Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, además de la obtención de las autorizaciones de las autoridades correspondientes (COFECE), así como aprobación legal de los acreedores (instituciones financieras que hayan otorgado los créditos para cada caso).

Por tal motivo, a la fecha de los estados financieros, existen hechos y circunstancias fuera del control de la entidad, que hacen que la transacción no se realice en el 1T18, por lo que la Administración decidió no realizar ningún registro en el estado de situación financiera.

- A partir del presente trimestre Reforma 156 se reportará con 0% de ocupación, esto, dado que el edificio fue desocupado como parte del acuerdo reportado en el evento relevante del 15 de Marzo.

---

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

---

### Factores de riesgo financiero

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

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

#### 3.1. Riesgos de mercado

### 3.1.1. Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

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 84% variable y 16% fija.

### 3.2. Riesgo de crédito

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

La 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.

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.

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

### Estado de posición financiera

#### Principales Rubros del Activo

##### Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al cierre de 1T18 fue Ps. 2,730 millones, el cual presenta una disminución de 25% contra los Ps. 3,647 millones registrados al cierre de 2017; 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 1T18 fue de Ps. 778 millones, presentando un incremento del 11% respecto a los Ps. 700 millones al cierre de 2017, originado principalmente a los anticipos dados a proyectos en desarrollo.

### Partes relacionadas.

El saldo de esta cuenta en el 1T18 fue de Ps. 1,130 millones, presentando un incremento del 20% respecto a los Ps. 940 millones al cierre de 2017, es originado principalmente por un préstamo a Inmobiliaria Lombanos, S.A. para la construcción del edificio anexo de Paseo Coapa que albergara a los inquilinos del tianguis actual.

### Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo de esta cuenta en el 1T18 fue de Ps. 296 millones, presentando un incremento del 54% respecto a los Ps. 192 millones al cierre de 2017, es originado principalmente por los pagos del impuesto predial.

### Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 1T18 fue Ps. 51,319 millones, presentando un incremento del 3% respecto a los Ps. 49,908 millones al cierre de 2017, originado principalmente por el avance de obra de los proyectos del pipeline.

## Principales Rubros del Pasivo

### Deuda con costo

El saldo de este rubro al cierre de 1T18 fue de Ps. 22,266 millones, presentando un aumento del % 0.1 con respecto a los Ps. 22,252 millones presentados al cierre de 2017, originado principalmente por el pago de los intereses.

## Estado consolidado de resultados integrales

### Total ingresos de operación.

Al 1T18 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 1,067 millones, un incremento del 7% con respecto al importe registrado en el 1T17 el cual fue de Ps. 998 millones, se debe principalmente a la facturación de premios en proyectos pipeline, al mantenimiento y publicidad.

### Total otros ingresos de operación.

Este rubro tuvo un incremento del 92% alcanzando Ps. 159 millones en el 1T18, comparado con Ps. 83 millones del 1T17 originado por el incremento de obra a terceros y reconocimiento de ventas previas en el proyecto de Capital Reforma.

### Total de costos y gastos.

Aumentaron en un 8% de Ps. (436) millones en el 1T18 comparando con 1T17 Ps. (403) esto se debe principalmente por el incremento del costo de obra a terceros, costo por venta de inventario inmobiliario, aumento en gastos por administración de inmuebles terceros, así mismo una disminución en gastos por servicios de administración, en depreciaciones y amortizaciones.

### Utilidad de operación.

La utilidad de operación en el 1T18 disminuyó 5% principalmente por la disminución en el ajuste del valor razonable de propiedades de inversión.

### **Costos Financieros –Neto.**

El costo financiero neto aumentó a Ps. 164 millones al 1T18 comparado con Ps. 92 millones al 1T17, originado principalmente por la disminución de los intereses y efectos cambiarios.

### **Ingreso Operativo Neto (NOI)**

El Ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante 1T18 ascendió a Ps. 890 millones de pesos, lo que representa un incremento de 15% comparado con los Ps. 778 millones del 1T17. El NOI proporcional de GICSA en 1T18 fue de Ps. 550 millones lo que representa un incremento del 11% comparado con los Ps. 495 millones al 1T17. El margen NOI en el 1T18 fue de 84.79%.

### **EBITDA Consolidado**

El EBITDA consolidado al cierre del 1T18 fue de Ps. 934 millones lo que representa un incremento de 19% comparado con los Ps. 787 millones al 1T17. El EBITDA proporcional de GICSA fue de Ps. 594 millones lo que representa un incremento del 18% comparado con los Ps. 504 millones al 1T17.

---

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

---

### Riesgo de liquidez

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

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

### 3.4. Administración de capital

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

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

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

Durante 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).

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

Pasivos financieros	Jerarquía del valor razonable		Técnica de valuación y datos de entrada principales
	Valor razonable		
	2018	2017	
Swaps de tasa de interés)	Pasivos \$ 46,251	Pasivos \$100,659	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.

---

## 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

---

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

---

---

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

<b>Clave de cotización:</b>	GICSA
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2018-01-01 al 2018-31-03
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2018-03-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE PESOS
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	1
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

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

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

**Cobertura de analistas**

Actinver

Pablo Duarte León

[pduarte@actinver.com.mx](mailto:pduarte@actinver.com.mx)

---

Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	<a href="mailto:valentin.mendoza@banorte.com">valentin.mendoza@banorte.com</a>
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
J.P. Morgan	Adrián Huerta	<a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	<a href="mailto:nikolaj.lippmann@morganstanley.com">nikolaj.lippmann@morganstanley.com</a>
UBS	Marimar Torreblanca	<a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>
Vector	Jorge Placido	<a href="mailto:jplacido@vector.com.mx">jplacido@vector.com.mx</a>

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,313,358,000.00	4,223,840,000.00
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,855,516,000.00	2,532,084,000.00
Impuestos por recuperar	1,104,235,000.00	1,065,298,000.00
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	7,273,109,000.00	7,821,222,000.00
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	7,273,109,000.00	7,821,222,000.00
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	713,738,000.00	719,689,000.00
Propiedades, planta y equipo	258,758,000.00	208,306,000.00
Propiedades de inversión	51,318,644,000.00	49,907,501,000.00
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	295,630,000.00	191,890,000.00
Activos por impuestos diferidos	192,373,000.00	192,373,000.00
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	52,779,143,000.00	51,219,759,000.00
Total de activos	60,052,252,000.00	59,040,981,000.00
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	710,800,000.00	608,405,000.00
Impuestos por pagar a corto plazo	29,071,000.00	182,749,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo	785,926,000.00	758,417,000.00
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,525,797,000.00	1,549,571,000.00
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,525,797,000.00	1,549,571,000.00
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	564,495,000.00	564,495,000.00
Otros pasivos financieros a largo plazo	23,220,875,000.00	23,167,173,000.00
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	7,296,102,000.00	6,870,006,000.00
Total de pasivos a Largo plazo	31,081,472,000.00	30,601,674,000.00
Total pasivos	32,607,269,000.00	32,151,245,000.00
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	636,605,000.00	636,605,000.00
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000.00	9,595,667,000.00
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	9,484,516,000.00	9,158,463,000.00
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	19,716,788,000.00	19,390,735,000.00
Participación no controladora	7,728,195,000.00	7,499,001,000.00
Total de capital contable	27,444,983,000.00	26,889,736,000.00
Total de capital contable y pasivos	60,052,252,000.00	59,040,981,000.00

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>		
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Ingresos	1,225,314,000.00	1,080,574,000.00
Costo de ventas	58,950,000.00	556,000.00
Utilidad bruta	1,166,364,000.00	1,080,018,000.00
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	376,893,000.00	402,592,000.00
Otros ingresos	108,284,000.00	268,006,000.00
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	897,755,000.00	945,432,000.00
Ingresos financieros	559,073,000.00	1,025,512,000.00
Gastos financieros	394,625,000.00	933,666,000.00
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	3,034,000.00	5,763,000.00
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,065,237,000.00	1,043,041,000.00
Impuestos a la utilidad	426,095,000.00	326,395,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	639,142,000.00	716,646,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	639,142,000.00	716,646,000.00
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	409,948,000.00	384,510,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	229,194,000.00	332,136,000.00
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>		
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>		
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	639,142,000.00	716,646,000.00
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>		
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>		
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	639,142,000.00	716,646,000.00
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	409,948,000.00	384,510,000.00
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	229,194,000.00	332,136,000.00

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	639,142,000.00	716,646,000.00
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	426,095,000.00	326,395,000.00
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	63,128,000.00	34,376,000.00
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(99,974,000.00)	(263,355,000.00)
Provisiones	(65,653,000.00)	(60,029,000.00)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(348,176,000.00)	(358,079,000.00)
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	(3,034,000.00)	(5,763,000.00)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	2,151,000.00	0
Disminución (incremento) de clientes	(55,818,000.00)	87,034,000.00
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(399,012,000.00)	1,174,593,000.00
Incremento (disminución) de proveedores	99,755,000.00	(15,252,000.00)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	108,190,000.00	(321,542,000.00)
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)	(272,348,000.00)	598,378,000.00
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	366,794,000.00	1,315,024,000.00
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(142,380,000.00)	(266,233,000.00)
Intereses recibidos	67,316,000.00	49,802,000.00
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	153,678,000.00	(15,082,000.00)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	422,812,000.00	1,646,141,000.00
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	8,985,000.00	(382,000.00)
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	1,426,900,000.00	3,118,247,000.00
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
	2018-01-01 - 2018-03-31	2017-01-01 - 2017-03-31
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	36,578,000.00
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,417,915,000.00)	(3,082,051,000.00)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	(60,157,000.00)	4,678,000.00
Reembolsos de préstamos	(200,106,000.00)	246,826,000.00
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	33,081,000.00	208,370,000.00
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(55,793,000.00)	(18,225,000.00)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	51,075,000.00	(468,743,000.00)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(944,028,000.00)	(1,904,653,000.00)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	33,546,000.00	(136,347,000.00)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(910,482,000.00)	(2,041,000,000.00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,223,840,000.00	5,754,803,000.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,313,358,000.00	3,713,803,000.00

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000.00	9,595,667,000.00	0	9,158,463,000.00	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	409,948,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	409,948,000.00	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	83,895,000.00	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	326,053,000.00	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000.00	9,595,667,000.00	0	9,484,516,000.00	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	19,390,735,000.00	7,499,001,000.00	26,889,736,000.00
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	409,948,000.00	229,194,000.00	639,142,000.00
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	409,948,000.00	229,194,000.00	639,142,000.00
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	83,895,000.00	0	83,895,000.00
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	326,053,000.00	229,194,000.00	555,247,000.00
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	19,716,788,000.00	7,728,195,000.00	27,444,983,000.00

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000.00	9,595,667,000.00	0	8,557,320,000.00	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	384,510,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	384,510,000.00	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	(54,804,000.00)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	439,314,000.00	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000.00	9,595,667,000.00	0	8,996,634,000.00	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	18,789,592,000.00	7,194,197,000.00	25,983,789,000.00
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	384,510,000.00	332,136,000.00	716,646,000.00
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	384,510,000.00	332,136,000.00	716,646,000.00
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	(54,804,000.00)	0	(54,804,000.00)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	439,314,000.00	332,136,000.00	771,450,000.00
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	19,228,906,000.00	7,526,333,000.00	26,755,239,000.00

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	636,605,000.00	636,605,000.00
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 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Depreciación y amortización operativa	0	0

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2017-04-01 - 2018-03-31	Año Anterior 2016-04-01 - 2017-03-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	1,225,314,000.00	1,080,574,000.00
Utilidad (pérdida) de operación	897,755,000.00	945,432,000.00
Utilidad (pérdida) neta	639,142,000.00	716,646,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	409,948,000.00	384,510,000.00
Depreciación y amortización operativa	0	0

## [800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (SI/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
CITI BANAMEX/HSBCDÓLARES1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75								65,887,000.00	148,589,000.00	75,459,000.00	2,027,051,000.00
CITI BANAMEX/HSBCPESOS1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.50		23,930,000.00	37,817,000.00	19,298,000.00	528,632,000.00						
HSBC MEXICO SA 1	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIE 28 DIAS2.0		89,827,000.00	163,654,000.00	1,183,276,000.00	0	0					
HSBC MEXICO SA2	NO	2011-08-29	2024-03-15	Tasa TIE 28 días		3,304,000.00	40,158,000.00	53,544,000.00	53,544,000.00	675,436,000.00					
METLIFE MEXICO1	NO	2011-07-01	2021-06-30	TIE 1M2.0		19,900,000.00	35,597,000.00	1,251,021,000.00	0						
CITI BANAMEX/HSBCUSD1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M3							33,294,000.00	88,663,000.00	45,245,000.00	1,239,313,000.00	
CITI BANAMEX/HSBCPESOS2	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75		19,552,000.00	30,726,000.00	15,679,000.00	429,514,000.00						
METLIFE MEXICO2	NO	2015-12-18	2021-01-01	TIE 28 DIAS2.0		12,665,000.00	669,194,000.00	0	0	0					
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA	NO	2013-04-09	2021-09-15	TASA FIJA6.16		26,535,000.00	67,043,000.00	1,061,589,000.00	0	0					
METLIFE MEXICO3	NO	2015-12-18	2021-04-01	LIBOR2.5		0	0	0	0		23,415,000.00	876,314,000.00	0	0	
METLIFE MEXICO4	NO	2015-03-16	2021-08-01	LIBOR 1 MES2.55		0	0	0	0		13,016,000.00	41,045,000.00	826,584,000.00		
FICEIN UNION DE CREDITO	NO	2018-01-17	2020-01-10	TASA LIDER		2,213,000.00	250,000,000.00	0	0						
VALUE CASA DE BOLSA1	NO	2016-09-30	2024-05-31	TIE 1M3.4		(2,421,000.00)	66,733,000.00	36,400,000.00	36,400,000.00	190,467,000.00					
VALUE CASA DE BOLSA2	NO	2016-09-30	2023-09-30	TIE 1M3.4		19,579,000.00	106,400,000.00	53,200,000.00	53,200,000.00	145,033,000.00					
METLIFE MEXICO5	NO	2017-06-29	2022-07-01	TIE 28D2,15		3,536,000.00	5,770,000.00	3,395,000.00	486,663,000.00	0					
BANCOMER Y SABADELL	NO	2016-12-22	2026-12-22	TIE 28D4.2		6,810,000.00	93,920,000.00	56,051,000.00	63,245,000.00	554,503,000.00					
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIE3.50		(1,761,000.00)	38,428,000.00	24,270,000.00	24,270,000.00	86,391,000.00					
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIE 1M3.5		(2,162,000.00)	11,220,000.00	12,480,000.00	15,390,000.00	35,910,000.00					
ACTINVER	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIE 1M3.5		(3,579,000.00)	11,220,000.00	12,480,000.00	15,390,000.00	35,910,000.00					
SANTANDER	NO	2017-11-17	2027-12-14	TIE 1M2.0		(3,386,000.00)	86,250,000.00	45,000,000.00	45,000,000.00	465,653,000.00					
TOTAL					0	214,542,000.00	1,714,130,000.00	3,827,683,000.00	1,751,248,000.00	2,189,303,000.00	0	135,612,000.00	1,154,611,000.00	947,288,000.00	3,266,364,000.00
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL					0	214,542,000.00	1,714,130,000.00	3,827,683,000.00	1,751,248,000.00	2,189,303,000.00	0	135,612,000.00	1,154,611,000.00	947,288,000.00	3,266,364,000.00
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quiropgrafarios)</b>															
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIE 28 +2.7%					2,936,189,000.00						
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%						4,128,604,000.00					
TOTAL					0	0	0	0	2,936,189,000.00	4,128,604,000.00	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quiropgrafarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y</b>															

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
<b>colocaciones privadas</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	2,936,189,000.00	4,128,604,000.00	0	0	0	0	0	
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>																
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Proveedores [sinopsis]</b>																
<b>Proveedores</b>																
LAS AMERICAS PLAYA DEL CARMEN	NO	2018-04-12	2018-04-12						228,067,000.00							
TERRENO XOCHIMILCO	NO	2018-04-12	2018-04-12						58,750,000.00							
PROVEEDORES VARIOS CHACMOOL	NO	2018-04-12	2018-04-12						92,430,000.00							
CUALITY RE (ISLA MERIDA)	NO	2018-04-12	2018-04-12						68,776,000.00							
DIRAD DIRECCION DE RECURSOS	NO	2018-04-12	2018-04-12						11,600,000.00							
SENC SOLUTIONS SA DE CV	NO	2018-04-12	2018-04-12						11,600,000.00							
VARIOS1	NO	2018-04-12	2018-04-12						227,843,000.00							
DISTRIBUIDORA DE TUBOS Y ACERO DE L SURESTE SA DE CV	NO	2018-04-12	2018-04-12						1,044,000.00							
EDIFICACIONES Y DESARROLLO DE ING ENIERIA SA DE CV	NO	2018-04-12	2018-04-12						3,192,000.00							
DISTRIBUIDORA ELECTRICA CASMAN SA DE CV	NO	2018-04-12	2018-04-12						2,755,000.00							
GRANDES CREACIONES HUMAYA	NO	2018-04-12	2018-04-12						4,743,000.00							
<b>TOTAL</b>					0	710,800,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total proveedores</b>																
<b>TOTAL</b>					0	710,800,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]</b>																
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																
VARIOS2									7,512,000.00							
ACCIONISTAS									356,378,000.00							
CTA POR PAG PROYECTO OCEAN CLUB Y CUERNAVACA									44,937,000.00							
DEPOSITOS EN RENTA									26,945,000.00	1,262,434,000.00						
ANTICIPOS DE CLIENTES										0						
PASIVO LABORAL										43,021,000.00						
<b>TOTAL</b>					0	435,772,000.00	1,305,455,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	435,772,000.00	1,305,455,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total de créditos</b>																
<b>TOTAL</b>					0	1,361,114,000.00	3,019,585,000.00	3,827,683,000.00	4,687,437,000.00	6,317,907,000.00	0	135,612,000.00	1,154,611,000.00	947,288,000.00	3,266,364,000.00	0

**[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	41,180,000.00	985,562,000.00	0	0	985,562,000.00
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	41,180,000.00	985,562,000.00	0	0	985,562,000.00
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	5,364,000.00	101,436,000.00	0	0	101,436,000.00
Pasivo monetario no circulante	360,406,000.00	6,815,749,000.00	0	0	6,815,749,000.00
Total pasivo monetario	365,770,000.00	6,917,185,000.00	0	0	6,917,185,000.00
Monetario activo (pasivo) neto	(324,590,000.00)	(5,931,623,000.00)	0	0	(5,931,623,000.00)

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
<b>NUEVA MARCA</b>				
ARRENDAMIENTO	790,949,000.00	0	0	790,949,000.00
MANTENIMIENTO	196,988,000.00	0	0	196,988,000.00
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	214,028,000.00	0	0	214,028,000.00
VENTA DE PROPIEDADES	23,349,000.00	0	0	23,349,000.00
TOTAL	1,225,314,000.00	0	0	1,225,314,000.00

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

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

**GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.****CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DE 2018 y 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(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 treinta vigentes para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; 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- 2017	VALUACION AL 31-Mar- 2018
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	28,537	22,342
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	11,136	11,233
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	29-dic-16	29-dic-20	MN	300,000	2,637	-837
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	23-dic-20	MN	400,000	10,419	-1,043
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	28-sep-16	30-sep-19	USD	66,000	23,819	25,129
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	11-nov-16	06-nov-20	MN	400,000	3,758	5,488
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	500,000	5,169	862
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	400,000	3,570	-1,103

COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	19-ene-17	19-ene-21	MXN	50,000	68	-506
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-ene-17	17-ene-21	MXN	300,000	1,572	- 1,948
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	04-ene-17	04-ene-20	MXN	300,000	1,812	- 178
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	03-ene-17	16-dic-19	MXN	600,000	4,529	-
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	20-ene-17	15-ene-21	MXN	130,000	104	- 1,437
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-ene-17	25-ene-21	USD	21,000	3,529	7,262
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	01-sep-19	01-may-20	USD	60,353	-	952
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	19-ene-18	19-ene-21	MN	500,000	-	-3,642
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	19-ene-18	19-ene-21	MN	500,000	-	-3,642
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	23-ene-18	01-may-20	USD	2,611	-	58
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-ene-18	17-ene-21	MN	500,000	-	-3,247
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	19-ene-18	19-jul-20	USD	33,000	-	2,553
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-ene-18	17-ene-21	MN	500,000	-	-3,247
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	29-jun-17	05-jul-21	MN	286,875	-7,584	-4,608
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	30-jun-17	05-jul-21	MN	286,875	-7,584	
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	04-ago-17	30-jul-21	MN	500,000	771	
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	20-dic-17	01-dic-20	MN	604,213	903	7,181
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	20-dic-17	01-dic-20	MN	490,923	734	5,834
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	20-dic-17	31-dic-20	MN	633,750	-1,224	8,097

COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	14-feb-18	10-feb-21	MN	1,000,000	-	5,350
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	14-feb-18	10-feb-21	MN	500,000	-	4,530
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	19-ene-17	19-ene-21	USD	15,000	-120	-274

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., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; 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 2017 y al 30 de Marzo de 2018 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 30 contratos de instrumentos financieros derivados (swaps) para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. 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 29 y 30 de junio de 2017 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021.

El 4 de agosto de 2017 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2021.

El 20 de diciembre de 2017 se contrataron tres IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2020.

El 17, 19 y 23 de enero de 2018 se contrataron siete IFD de cobertura de tasa de interés, de los cuales cuatro fueron en MN con vencimiento en 2021, dos en USD con vencimiento en 2020 y uno en USD con fecha de inicio 1° de septiembre 2019 y vencimiento en 2020.

El 14 de febrero de 2018 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021.

Los 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, Bancomer, Sabadell, Morgan Stanley, Credit Suisse 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 Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 4.87% y la tasa TIIE fue de 7.6600%.
- b) Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.92% y la tasa TIIE fue de 7.6643%.

- c)Tercero IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5850% y la tasa TIIE fue de 7.8350%.
- d)Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5250% y la tasa TIIE fue de 7.8325%.
- e)Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5600% y la tasa TIIE fue de 7.8325%.
- f)Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5750% y la tasa TIIE fue de 7.8325%.
- g)Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5800% y la tasa TIIE fue de 7.6450%.
- h)Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6700% y la tasa TIIE fue de 7.6650%.
- i)Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 7.8250%.
- j)Décimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8500% y la tasa TIIE fue de 7.8250%.
- k)Décimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8750% y la tasa TIIE fue de 7.8325%.
- l)Décimo Segundo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.9400% y la tasa LIBOR fue de 1.5747%
- m)Décimo Tercer IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.8800% y la tasa LIBOR fue de 1.6480%
- n)Décimo Cuarto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7950% y la tasa LIBOR fue de 1.6025%
- o)Décimo Quinto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7700% y la tasa LIBOR fue de 1.5900%
- p)Décimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9100% y la tasa TIIE fue de 7.6650%
- q)Décimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.8900% y la tasa TIIE fue de 7.6650%
- r)Décimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9200% y la tasa TIIE fue de 7.8325%
- s)Décimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIE fue de 7.6600%

- t) Vigésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIE fue de 7.6600%
- u) Vigésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% y la tasa TIIE fue de 7.6625%
- v) Vigésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 7.8250%
- w) Vigésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 7.8250%
- x) Vigésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIE fue de 7.8250%
- y) Vigésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIE fue de 7.8250%
- z) Vigésimo Sexto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.1920% y la tasa LIBOR fue de 1.5938%
- aa) Vigésimo Séptimo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.0800% y la tasa LIBOR fue de 1.5747%
- bb) Vigésimo Octavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.4800% y Cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 1° de septiembre de 2019.
- cc) Vigésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6500% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 7.8320%
- dd) Trigésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7900% con un Strike de 9.5000% y la tasa TIIE fue de 7.8320%

---

## 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., Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A., que es con el que se tiene contratado los IFD.

Dicha valuación, se ha realizado conforme a los modelos propios de las instituciones antes mencionadas, 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., Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.

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.

---

## 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 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	792,416,000.00	63,968,000.00
Total efectivo	792,416,000.00	63,968,000.00
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,937,370,000.00	3,582,572,000.00
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,937,370,000.00	3,582,572,000.00
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	583,572,000.00	577,300,000.00
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,313,358,000.00	4,223,840,000.00
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	549,700,000.00	552,396,000.00
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,130,074,000.00	939,932,000.00
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	777,818,000.00	700,346,000.00
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	777,818,000.00	700,346,000.00
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,104,235,000.00	1,065,298,000.00
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	397,924,000.00	339,410,000.00
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,855,516,000.00	2,532,084,000.00
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
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
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	713,738,000.00	719,689,000.00
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	713,738,000.00	719,689,000.00
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	4,070,000.00	4,070,000.00
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,070,000.00	4,070,000.00
Maquinaria	17,149,000.00	19,907,000.00
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	10,950,000.00	11,926,000.00
Total vehículos	10,950,000.00	11,926,000.00
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	179,002,000.00	70,326,000.00
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	47,587,000.00	102,077,000.00
Total de propiedades, planta y equipo	258,758,000.00	208,306,000.00
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	51,318,644,000.00	49,907,501,000.00
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	51,318,644,000.00	49,907,501,000.00
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	295,630,000.00	191,890,000.00
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	295,630,000.00	191,890,000.00
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	295,630,000.00	191,890,000.00
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	710,800,000.00	608,405,000.00
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
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	710,800,000.00	608,405,000.00
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	350,154,000.00	315,919,000.00
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	435,772,000.00	442,498,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	785,926,000.00	758,417,000.00
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	14,850,627,000.00	14,950,063,000.00
Créditos Bursátiles a largo plazo	7,064,793,000.00	6,986,381,000.00
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	1,305,455,000.00	1,230,729,000.00
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	23,220,875,000.00	23,167,173,000.00
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
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 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
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
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	60,052,252,000.00	59,040,981,000.00
Pasivos	32,607,269,000.00	32,151,245,000.00
Activos (pasivos) netos	27,444,983,000.00	26,889,736,000.00
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	7,273,109,000.00	7,821,222,000.00
Pasivos circulantes	1,525,797,000.00	1,549,571,000.00
Activos (pasivos) circulantes netos	5,747,312,000.00	6,271,651,000.00

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>		
<b>Ingresos [sinopsis]</b>		
Servicios	411,016,000.00	338,666,000.00
Venta de bienes	23,349,000.00	0
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	790,949,000.00	741,908,000.00
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	1,225,314,000.00	1,080,574,000.00
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>		
Intereses ganados	77,886,000.00	49,802,000.00
Utilidad por fluctuación cambiaria	481,187,000.00	975,710,000.00
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	559,073,000.00	1,025,512,000.00
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>		
Intereses devengados a cargo	149,110,000.00	290,393,000.00
Pérdida por fluctuación cambiaria	133,011,000.00	480,815,000.00
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	49,306,000.00	86,306,000.00
Otros gastos financieros	63,198,000.00	76,152,000.00
Total de gastos financieros	394,625,000.00	933,666,000.00
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	426,095,000.00	326,395,000.00
Total de Impuestos a la utilidad	426,095,000.00	326,395,000.00

## [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 la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

#### NIIF 9 – Instrumentos Financieros

En lo que se refiere a la nueva NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, se evaluaron las tres fases que establece la norma:

1. Clasificación y Medición: la nueva norma introduce un nuevo modelo para la clasificación de todos los tipos de activos financieros; con este modelo los activos financieros son clasificados en su totalidad a valor razonable con cargo en resultados, en lugar de ser sujetos a requerimientos complejos cuando no cumple con los criterios para ser reconocidos al costo amortizado.

En el caso de los activos financieros, GICSA evaluó los siguientes criterios para determinar la forma en la que deberán ser clasificados y por ende las bases de su medición subsecuente a la clasificación:

a) Definición de Modelo de Negocio

El Modelo de Negocio se refiere a cómo la Compañía administra las actividades relacionadas con el activo financiero para generar flujos de efectivo que fluyan directamente hacia la Compañía ya sea a través de la sola recolección de los flujos de efectivo contractuales, la venta del activo financiero o a través de ambas actividades.

La definición del Modelo de Negocio se realiza a un nivel que refleja cómo un activo financiero es manejado para cumplir con un objetivo particular y no depende de las intenciones de la Administración sobre el activo financiero, sino sobre el uso real que se tiene sobre el mismo.

Los activos financieros mantenidos por GICSA incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas y documentos por cobrar

Estos activos continuarán siendo medidos a costo amortizado, ya que cumplen con los criterios para la clasificación a costo amortizado bajo NIIF 9.

De acuerdo a nuestro Modelo de Negocio no hay cambios en la clasificación de instrumentos financieros.

b) Características de los Flujos de Efectivo contractuales

La NIIF 9 requiere que los flujos de efectivo contractuales representen Solamente Pagos de Principal e Intereses (SPPI), aquellos cuyas características son consistentes con las de un acuerdo básico de préstamo en el que la consideración del valor del dinero en el tiempo y las consideraciones relacionadas con el riesgo de crédito son los elementos más importantes de la evaluación; sin embargo, si los términos contractuales del activo financiero contemplan exposiciones a riesgo o volatilidades en los flujos de efectivo contractuales que no están relacionadas con las de un acuerdo básico de préstamo, los flujos de efectivo ligados a tal activo financiero no representan SPPI.

El apalancamiento puede ser una característica contractual de los flujos de efectivo en algunos activos financieros el cual incrementa la variabilidad de los flujos de efectivo, resultando en características diferentes a la de intereses.

Consideramos que los flujos de efectivo contractuales asociados a nuestros activos financieros representan principalmente la recuperación de sólo principal, en algunos casos y, en otros, de solo principal e intereses, de conformidad con lo establecido en la nueva norma; por lo tanto la compañía no identifica posibles efectos asociados a este criterio.

No hay un impacto en la clasificación y medición de estos activos financieros.

Respecto a la clasificación de pasivos financieros la NIIF 9 continúa con la totalidad de los requerimientos de la actual NIC 39, el único cambio contemplado en relación con los pasivos financieros está relacionado con el reconocimiento de los cambios en el propio riesgo de crédito que se requiere sea presentado como parte de los Otros Resultados Integrales.

La Compañía ha revisado sus pasivos financieros y no hay impacto, ya que los nuevos requisitos solo afectan a los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados y el Grupo no tiene ningún pasivo de este tipo.

2. Deterioro: el nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39.

GICSA ha adoptado el “modelo simplificado” de pérdidas crediticias esperadas, que permite el uso de la estimación de pérdidas crediticias esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo permitido por la NIIF 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas (incobrabilidad histórica) y los días vencidos.

De acuerdo a los análisis realizados en los últimos cuatro ejercicios en cuentas por cobrar (clientes), con lo establecido a la NIF 9, la compañía reconoció un aumento en la estimación de cuentas incobrables por la cantidad de 5.0 millones de pesos.

3. Contabilidad de Cobertura: La NIIF 9 proporciona una opción de política contable que establece que las Compañías pueden continuar aplicando los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIC 39, en espera de que finalice el proyecto de macro coberturas de riesgo, o pueden aplicar la NIIF 9.

Esta elección de política contable se aplicará a toda la contabilidad de coberturas y no se puede realizar sobre una base de cobertura por cobertura. En este sentido, hemos elegido continuar aplicando la NIC 39. Esta elección de política contable se aplica únicamente a la aplicación de la contabilidad de coberturas y no tiene impacto en la implementación de las otras dos fases de la NIIF 9, a saber, "clasificación y medición" y "deterioro. Actualmente se contabilizan como instrumentos financieros derivados a valor razonable a través de resultados.

#### **NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes**

La NIIF 15, "Ingresos de Contratos con Clientes", fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo las guías específicas de industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación de los contratos con clientes; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la Compañía satisfaga la obligación de desempeño. Además, la Compañía necesita revelar información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, el importe, el momento del reconocimiento, la incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes.

La nueva norma de ingresos se aplicará a todos los contratos con clientes, excepto a los contratos de arrendamiento, por lo tanto quedan excluidos de la aplicación los ingresos por arrendamientos y premios.

GICSA analizó los demás tipos de contratos con clientes, dichas transacciones que dan lugar a los ingresos consolidados para identificar y evaluar el tratamiento contable aplicable bajo la nueva norma con respecto a sus políticas contables actuales, del cual identificó aspectos, tales como obligaciones de desempeño, variabilidades en las contraprestaciones (descuentos) dentro de los mismos, entre otros aspectos, con el fin de determinar diferencias en el reconocimiento contable de los ingresos en relación con las NIIF actuales.

De acuerdo al análisis mencionado en el párrafo anterior no existen modificaciones en la forma de contabilizar los ingresos.

#### **NIIF 16 – Arrendamientos**

La NIIF 16 "Arrendamientos" fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 "Arrendamientos", así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de situación financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo incluirá intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la NIC 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del ejercicio.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La administración tiene la intención de utilizar el método retrospectivo para la transición y adopción de la NIIF 16. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía está en proceso de identificar la totalidad de contratos de arrendamientos (bajo la figura de arrendatario) y de servicios, que pudiesen incluir el uso de un activo identificable, con que actualmente cuentan y definir su inventario total de contratos. Una vez definidos los contratos se procederá a obtener la tasa implícita o, en el caso que esta no pueda obtenerse, la tasa incremental asociada a cada uno de los contratos identificados, tomando en consideración la vigencia original y cualquier opción de renovación, dependiendo de la probabilidad de ejecutar o no dicha opción, y así determinar el impacto potencial cuantitativo a reconocer, en la fecha de adopción, por el pasivo por arrendamiento y por el correspondiente activo por derecho de uso.

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.

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

**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>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 792,416	\$ 63,968
Inversiones a corto plazo	<u>1,937,370</u>	<u>3,582,572</u>
	<u>\$ 2,729,786</u>	<u>\$ 3,646,540</u>

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

## a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 483,870	490,832
Documentos por cobrar	397,924	399,410
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	106,517	102,251
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	<u>93</u>	<u>93</u>
	988,405	932,586
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(40,780)</u>	<u>(40,780)</u>
	<u>\$ 947,624</u>	<u>\$ 891,806</u>

## b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 40,780	\$ 35,914
Incrementos	<u>          </u>	<u>4,866</u>
Saldo final	<u>\$ 40,780</u>	<u>\$ 40,780</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.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
A tres meses	\$ 39,472	\$ 38,667
De tres a seis meses	<u>510,228</u>	<u>513,729</u>
Total	<u>\$ 549,700</u>	<u>\$ 552,396</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 2018 y de 2017, es como sigue:

CONCEPTO	2018	2017
Terreno	9,942,825	9,885,101
Edificio	14,160,523	12,779,544
Construcción en proceso	4,473,827	4,697,559
Gastos preoperativos	1,436,796	1,438,087
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>30,013,971</b>	<b>28,800,291</b>
B-15 Arcos bosques	370,191	370,191
Efecto de valuación de propiedades	20,934,482	20,737,019
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>51,318,644</b>	<b>49,907,501</b>

### Nota 8 - Préstamos bancarios:

	2018	2017
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por Dls.128,000 y Dls.78,000 que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.75% y 3.00%, respectivamente (del 4.4142% y 4.66%) al 31 de marzo de 2018, 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.	\$ 3,723,591	\$ 4,037,366
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 este último fue contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.8300%) al 31 de marzo de 2018, con vencimiento en 2021.	1,436,756	1,456,618
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$822,682 que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.00% (10.8300%) al 31 de marzo de 2018, con vencimiento en 2024.	825,986	825,273
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex 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 10.3294% y 10.5794%) al 31 de marzo de 2018, con vencimiento en 2022.	1,105,149	1,113,224
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$510 MXN y \$200 MXN obtenidos en 2017 y 2016 respectivamente, con un pasivo por \$704,729 (integrados por \$506,561 y \$198,169 correspondientes a al crédito de 2017 y 2016 respectivamente), que devenga intereses a TIIE a 28 días más 3.40% (del 11.24% y 11.24%) al 31 de marzo de 2018, con vencimiento en 2023 y 2024.	\$ 704,992	\$ 704,729
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.52,000 cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 4.17%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimiento en 2021.	899,729	975,148
- 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 4.22%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimientos en 2021.	880,645	952,458
- 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 9.9825%) al 31 de marzo de 2018, con vencimiento en 2021.	1,155,167	1,157,526

Clave de Cotización:	GICSA	Trimestre:	1	Año:	2018
- 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 \$ 790,566, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 4.20% (del 12.0316%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimientos en 2026.		774,529		660,574	
- Crédito hipotecario contratado el 15 de diciembre de 2015, por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$700,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días a 2.00% (del 9.8331%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimientos en 2021.		681,859		677,644	
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 2.00% (del 9.8331%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimientos en 2021.		1,306,517		1,309,693	
- 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 9.8050%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimientos en 2022.		499,363		499,729	
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$ 650,000, que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.20% (11.0315%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimientos en 2027.		638,517		639,937	
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$114,653 que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.33%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimiento en 2024.		171,599		112,055	
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$75,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.34%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimiento en 2023.		72,823		72,703	
- Crédito Hipotecario por pagar a Ficein unión de crédito, S. A. de C. V. Institución de Banca múltiple por \$250,000 que devengan intereses a Tasa Líder Al 31 de marzo de 2018 con vencimiento en 2019.		252,123			
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$75,000 que devengan intereses a TIIE a 28 días más 3.50% (del 11.34%) Al 31 de marzo de 2018 con vencimiento en 2023.		71,420		71,305	
		15,200,780		15,265,982	
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo		(350,154)		(315,919)	
Deuda a largo plazo		<u>\$ 14,850,627</u>		<u>\$ 14,950,063</u>	

### Nota 9 - Certificados bursátiles de largo plazo:

El 20 de octubre de 2017 el Grupo llevó a cabo una emisión de Cebures por \$1,000,000 al amparo del programa establecido de Cebures a largo plazo inicialmente contratado el 10 de diciembre de 2015 hasta por un monto total autorizado de \$9,000,000.

Los saldos de los cuatro certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de posición financiera a su costo amortizado y se muestran a continuación:

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Monto emitido</u>
20 de octubre de 2017 <sup>ⓐ</sup>	\$ 1,000,000
24 de octubre de 2016 <sup>ⓑ</sup>	2,999,999
10 de diciembre de 2015 <sup>ⓒ</sup>	2,500,000
10 de diciembre de 2015 <sup>ⓓ</sup>	500,000
	<u>\$ 6,999,999</u>

<sup>ⓐ</sup>La emisión fue por un valor nominal de \$1,000,000 variable a una TIIE + 2.85 con una vigencia de 5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00 y fueron emitidos diez millones de títulos.

- ④ El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 547,153,500 UDIS.
- ④ El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal de \$2,500,000 variable a una TIIE + 2.75 con un plazo de vencimiento de 3.5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.
- ④ El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal \$500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00

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 Utilidad antes de ingresos (gastos) netos financieros, impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) consolidada para dicho periodo, a ii) gastos financieros brutos consolidados por dicho periodo.

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

2. Limitaciones en el nivel de endeudamiento. La emisora no podrá ni permitirá, a cualquiera de sus subsidiarias, contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base 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 2017 es de 8.85%, para los colocados en 2016 de 7.59% y por los colocados en 2015 por \$2,500,0000 y \$500,000, es de 8.12% y 9.48%, respectivamente.

El valor razonable de los Cebures Al 31 de marzo de 2018 y 2016 es de \$7,097,609 y \$6,289,529, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El valor a costo amortizado de los Cebures Al 31 de marzo de 2018 y 2016 es de \$6,885,722 y \$5,885,177, respectivamente.

Los intereses pagados de los Cebures Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, ascendieron a \$234,000, y a \$580,200, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión.

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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.

Los intereses devengados al 31 de marzo 2017 y 2017 asciende a \$81,000 y \$65,145 respectivamente.

**Nota 10 - Partes relacionadas:**

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

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

<u>Por cobrar:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afiliadas:		
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V.	\$ 466,202	\$ 430,490
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	140,785	139,493
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	47,824	53,737
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V.	178,884	26,874
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.	20,337	20,335
La Octava Viventa, S. A. P. I de C. V.	15,509	15,509
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	3,536	3,537
Accionistas	<u>252,929</u>	<u>245,889</u>
	<u>\$1,130,074</u>	<u>\$ 939,932</u>

<u>Por pagar:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afiliadas:		
Constructora Atelca ,S. A. de C. V.	\$ 7,418	\$ 7,418
Accionista:		
Accionistas	356,678	396,623
Jaime Dayan Y Tawil	44,937	38,418

Otros	94	94
	<u>\$ 408,827</u>	<u>\$ 415,553</u>

**Nota 11 - Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:**

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2018	2017
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 46,459	\$ -
Costo de venta de inmuebles	<u>12,490</u>	<u>556</u>
Total costos:	<u>58,949</u>	<u>556</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	30,740	25,153
Electricidad	10,540	11,131
Mantenimiento	14,338	6,547
Agua	7,750	4,765
Seguridad	7,205	7,120
Limpieza	3,938	4,182
	<u>74,511</u>	<u>58,898</u>
Total gastos por operación de inmuebles	<u>74,511</u>	<u>58,898</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	62,150	55,848
Electricidad	17,721	26,299
Mantenimiento	56,673	33,901
Predial	22,008	20,978
Seguridad	14,845	21,706
Agua	6,685	12,578
Seguros	8,856	7,508
Limpieza	<u>10,565</u>	<u>14,232</u>
Total gastos por operación de inmuebles propios:	<u>199,503</u>	<u>193,042</u>
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	77,853	114,304
Mantenimiento	102	46
Seguridad	242	238
Limpieza	<u>311</u>	<u>263</u>
Total gastos por servicios de administración:	<u>78,508</u>	<u>114,851</u>
Tenencia	-	150
Tramites y licencias	-	226
Impuestos y derechos	-	277
Multas actualizaciones y recargos	-	771
Total gastos por derechos y contribuciones:	<u>-</u>	<u>1,424</u>
Depreciaciones	6,546	13,115
Amortizaciones	<u>17,825</u>	<u>21,261</u>
Total depreciaciones y amortizaciones:	<u>24,371</u>	<u>34,377</u>

Total de gastos:	378,893	402,591
Total de costos y gastos	\$ 435,842	\$ 403,148

**Nota 12 - Ingresos y (costos) financieros:**

	<b>Marzo 2018</b>	<b>Marzo 2017</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	67,316	46,176
Efecto de valuación de instrumentos	10,571	3,626
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>77,886</b>	<b>49,802</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	(149,110)	(290,393)
Perdida por valuación UDIS	(49,306)	(86,306)
Comisiones y gastos por financiamiento	(11,280)	(12,919)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(51,918)	(63,233)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(261,614)</b>	<b>(452,851)</b>
perdida en cambios	(133,011)	(480,815)
Utilidad en cambios	481,187	975,710
<b>Efecto cambiario</b>	<b>348,175</b>	<b>494,895</b>
<b>Costos financieros – netos</b>	<b>164,448</b>	<b>91,894</b>

Al 31 de marzo del 2018 se capitalizaron intereses por \$234,432.

El estado de situación financiera consolidado condensado proforma de la compañía al 31 de diciembre del 2017 y el estado de resultados integrales consolidados condensados proforma por los periodos de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 31 de marzo de 2017, tienen como objeto reflejar la operación y presentar el impacto que la misma hubiera tenido en la situación financiera consolidada y en los resultados consolidados de la Compañía, o en la aplicación de políticas, criterios o prácticas contables, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 31 de diciembre de 2017 a efectos del estado de situación financiera consolidado proforma y al 1 de enero de 2018 y 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

Es necesario aclarar que la transacción se concretó en marzo de 2017, por lo que el estado de situación financiera proforma no refleja ajuste alguno toda vez que ya está reconocida la transacción.

<b>Estado de Situación Financiera</b>	<b>Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017</b>		
<b>(Millones de Pesos)</b>	<b>Cifras Base*</b>	<b>Ajustes Proforma</b>	<b>Cifras Proforma</b>

**Activo**

## ACTIVO CIRCULANTE:

Efectivo y equivalentes de efectivo	4,223.84	-	4,223.84
Cuentas y otras cuentas por cobrar – Neto	2,532.08	-	2,532.08
Impuestos por recuperar	1,065.30	-	1,065.30
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>7,821.22</b>	-	<b>7,821.22</b>

## ACTIVO NO CIRCULANTE:

Inversiones en asociada y negocio conjunto	719.69	-	719.69
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	208.3	-	208.30
Propiedades de inversión	49,907.50	-	49,907.50
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	191.89	-	191.89
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	192.38	-	192.38
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>51,219.76</b>	-	<b>51,219.76</b>
<b>Total del activo</b>	<b>59,040.98</b>	-	<b>59,040.98</b>

**Pasivo y capital contable**

## PASIVO CIRCULANTE:

Proveedores	608.40	-	608.40
Impuestos por pagar	182.75	-	182.75
Otros pasivos financieros	758.42	-	758.42
<b>Suma el pasivo circulante</b>	<b>1,549.57</b>	-	<b>1,549.57</b>

## PASIVO NO CIRCULANTE:

Impuestos por pagar a largo plazo	564.50	-	564.50
Otros pasivos financieros a largo plazo	23,167.17	-	23,167.17
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	6,870.01	-	6,870.01
<b>Suma el pasivo no circulante</b>	<b>30,601.67</b>	-	<b>30,601.67</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>32,151.24</b>	-	<b>32,151.24</b>

## CAPITAL CONTABLE:

Capital social	636.61	-	636.61
Recompra de acciones	-77.69	-	-77.69
Prima en suscripción de acciones	9,595.67	-	9,595.67
Utilidades acumuladas	9,236.15	-	9,236.15
Capital contable de la participación controladora	19,390.74	-	19,390.74
Participación no controladora	7,499.00	-	7,499.00
<b>Suma el capital contable</b>	<b>26,889.74</b>	-	<b>26,889.74</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>59,040.98</b>	-	<b>59,040.98</b>

**Estado de Resultados**

Por el periodo de 3 meses terminado el

(Miles de Pesos)	31 de marzo de 2017		31 de marzo de 2018			
	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma	Cifras Base*	Ajustes Proforma	Cifras Proforma
<b>Ingresos:</b>						
Ingresos por arrendamiento y premios	783.98	-	783.98	836.95	-5.70	831.25
Ingresos por mantenimiento y publicidad	109.87	-	109.87	121.68	-	121.68
Ingresos por estacionamiento y servicios de operación	70.56	-	70.56	72.55	-	72.55

Clave de Cotización:	GICSA		Trimestre:		1	Año: 2018	
Ingresos por servicios	33.33	-	33.33	35.40	-	35.40	
	997.74	-	997.74	1,066.58	-5.70	1,060.88	
Otros ingresos	82.83	-	82.83	158.72	-	158.72	
<b>Total ingresos</b>	<b>1,080.57</b>	<b>0.00</b>	<b>1,080.57</b>	<b>1,225.30</b>	<b>-5.70</b>	<b>1,219.60</b>	
Costos de desarrollo y venta	-0.55	-	-0.55	-58.95	-	-58.95	
Gastos de operación y administración	-368.21	-	-368.21	-352.52	1.26	-351.26	
Amortización y depreciación	-34.38	-	-34.38	-24.37	-	-24.37	
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>-403.14</b>	<b>0.00</b>	<b>-403.14</b>	<b>-435.84</b>	<b>1.26</b>	<b>-434.58</b>	
<b>Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión</b>	<b>677.43</b>	<b>0.00</b>	<b>677.43</b>	<b>789.46</b>	<b>-4.44</b>	<b>785.02</b>	
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	263.36	-	263.36	99.97	-	99.97	
Otros gastos	4.65	-	4.65	8.31	-	8.31	
Reconocimiento del método de participación	5.76	-	5.76	3.03	-	3.03	
<b>Utilidad de operación</b>	<b>951.20</b>	<b>0.00</b>	<b>951.20</b>	<b>900.77</b>	<b>-4.44</b>	<b>896.33</b>	
Gastos financieros - Neto	91.84	-	91.84	164.45	-	164.45	
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,043.04</b>	<b>0.00</b>	<b>1,043.04</b>	<b>1,065.22</b>	<b>-4.44</b>	<b>1,060.78</b>	
Impuestos a la utilidad	-326.39	-	-326.39	-426.09	-	-426.09	
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>716.65</b>	<b>0.00</b>	<b>716.65</b>	<b>639.13</b>	<b>-4.44</b>	<b>634.69</b>	
<b>Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:</b>							
Participación controladora	384.52		384.52	409.95	- 4.44	405.51	
Participación no controladora	332.13		332.13	229.18	-	229.18	

## INFORME DE CREDITOS RELEVANTES

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

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

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

#### Deuda bancaria

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

##### Créditos asignados

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

Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Arcos Bosques y Reforma Capital. El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex y HSBC para prepagarle a The Blakstone Group, que al 31 de Marzo 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 604,213 millones y ps. 490,923, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.50% y 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

Banco Nacional de México, S.A. y HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Arcos Bosques y Reforma Capital. El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex y HSBC para prepagarle a The Blakstone Group, que al 31 de Marzo 2018, nuestra deuda vigente asciende a EUA 126,687 millones y EUA 77,222, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.75% y 3.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de Marzo de 2018, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,428.7 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están

garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Metlife Mexico S.A. Tlaquepaque. El 18 de diciembre del 2015, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el prepagado del Crédito que tenía Forum Tlaquepaque con Desarrollos Malecón del Suroeste S.A. de C.V. y el resto para Capital de Trabajo. Al 31 de Marzo de 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 679.5 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Masaryk 111. El 16 de Marzo del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que otorgó Grupo Gicsa SAB de CV el 08 de Junio de 2015 para a su vez prepagar un Crédito al mismo banco Metlife. Al 31 de Marzo de 2018, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$49.3 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de abril de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Torre Esmeralda III. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Torre Esmeralda III con Blackstone The Group L.P Al 31 de Marzo de 2018, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$48.4 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Metlife Mexico S.A. Forum Culiacán. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Forum Culiacán con Blackstone The Group L.P Al 31 de Marzo 2018 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,303 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Banco Nacional de México, S.A.. Outlet Lerma. El 15 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Banamex que al 31 de Marzo 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,159 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.15%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 Septiembre de 2021.

Value Arrendadora S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. Outlet Puebla. El 30 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Explanada Puebla que al 31 de Marzo 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 380 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.40%. Este contrato tiene un vencimiento al 30 Septiembre de 2023.

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple. Paseo Querétaro. El 22 de diciembre de 2016, obtuvimos un crédito BBVA Bancomer para la Construcción del Centro Comercial Paseo Querétaro que al 31 de Marzo de 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 790.6 millones y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 4.20%. Este contrato tiene un vencimiento al 22 de Diciembre de 2026.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Ampliación Interlomas. El 24 de febrero del 2017, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, para la construcción del centro comercial Ampliación Paseo Interlomas. Al 31 de Marzo de 2018, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 822.6 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 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 31 de Diciembre 2017 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 173.4 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 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 31 de Marzo 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 330 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 31 de Marzo 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 498.3 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 20 de Diciembre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Santander México., el cual fue utilizado para la Construcción del Proyecto. Al 31 de Marzo 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 650 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.20%. Este contrato tiene un vencimiento al 13 de Diciembre de 2027.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Explanada Culiacán. El 20 de Octubre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Actinver para la Construcción del Proyecto. Al 31 de Marzo 2018 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps.150 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de Octubre de 2023.

FICEIN Unión de Crédito S.A. de C.V. Grupo GICSA. El 17 de Enero del 2018, obtuvimos un crédito con Ficein para Capital de Trabajo. Al 31 de Marzo 2018 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps.250 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 7.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 10 de Enero de 2020.

#### Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 31 de Marzo de 2018, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo.

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

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 547,153,500 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.482922 por UDI. Al 31 de Marzo de 2018, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,079 millones con vencimiento al 10 de Octubre de 2023.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 31 de Diciembre de 2017, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 1,000 millones de una emisión de certificados quirografarios de largo plazo. Con vencimiento al 02 de Abril de 2021.

### Nota 13 - Estados Financieros Proforma:

---

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

---

### Eventos relevantes

1.1. Al 31 de marzo de 2018 la Compañía ha realizado eventos los siguientes eventos relevantes.

- El 15 de Marzo anunciamos en un evento relevante sobre la concertación de acuerdos con un grupo de inversionistas a nivel proyecto, respecto de 14 desarrollos inmobiliarios mediante los que:
  - a. Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
  - b. Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán reestructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
  - c. El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
  - d. Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, además de la obtención de las autorizaciones de las autoridades correspondientes (COFECE), así como aprobación legal de los acreedores (instituciones financieras que hayan otorgado los créditos para cada caso).

Por tal motivo, a la fecha de los estados financieros, existen hechos y circunstancias fuera del control de la entidad, que hacen que la transacción no se realice en el 1T18, por lo que la Administración decidió no realizar ningún registró en el estado de situación financiera.

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

2. i. Durante el mes de julio del año 2017, Manuecar S. A. de C. V. "Manuecar" y la Compañía a través de su subsidiaria Kantoor Macrocontroladora, S. A. P. I. de C. V. "Kantoor", acordaron extinguir el fideicomiso del proyecto de lomas verdes. Como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Manuecar, por un monto de \$350,000 y \$7,752

(gastos capitalizables que realizo GICSA para el proyecto) y la parte que Kantoor había aportado a este fideicomiso, se traspasó al fideicomiso 2198 (Paseo Coapa) en donde ambas partes son socios, por lo tanto no hubo cancelación de la inversión.

3. ii.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 (TIE) variable a 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.

---

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

---

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

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

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

Los estados financieros consolidados Al 31 de marzo de 2018 y de 2016 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y swaps de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Grupo. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se revelan en la Nota 4.

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

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

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 2017 sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

- Iniciativa de revelaciones en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo - Modificaciones a la NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar".
- Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas - Modificaciones a la NIC 12 "Impuesto a las ganancias".
- Modificaciones a la NIC 40 "Transferencias de propiedades de inversión". Aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado 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 enumeradas 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 prospectivamente. 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 consolidados 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.

proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido. Cuando es necesario, los importes reportados por las subsidiarias se ajustan para cumplir con las políticas contables del 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 Coahuila de Zaragoza, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	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.

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

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 \$357,752. Esta transacción se hizo efectiva el 31 de agosto de 2017.

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 10 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.

Las transacciones inter Compañías, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre Compañías del Grupo son eliminados. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido.

### 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

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

El 6 de julio de 2017 se celebró el "Convenio de Reversión de Propiedad y Extinción total del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio con Derecho de Reversión F/2197 "Proyecto Lomas verdes", disminuyendo la participación no controladora por un monto de \$357,752. Esta transacción se hizo efectiva el 31 de agosto de 2017.

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 10 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.

Las transacciones inter Compañías, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre Compañías del Grupo son eliminados. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido.

## 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.

## 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 financiamiento.

## 2.5. Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros y gastos de publicidad, 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. Otros activos

Se integra principalmente por depósitos en garantía y activos intangibles.

Los depósitos en garantía incluyen las erogaciones en efectivo por la contratación de los servicios de energía eléctrica. Estos desembolsos 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 de 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.

Los activos intangibles se integran principalmente por costos erogados realizados por la entidad para el uso de sistemas y aplicaciones de cómputo y que dan origen a beneficios económicos futuros por que cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta.

## 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.

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 generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición y construcción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren. Al 31 de marzo de 2018 solo se han capitalizado intereses por préstamos específicos.

Los costos por préstamos específicos 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 marzo de 2018, se capitalizaron intereses por \$234,000 (véase en Nota 19).

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

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

#### 2.13. Propiedades de inversión

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

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

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. En el caso de los terrenos en etapa de desarrollo, éstos son medidos al costo y posteriormente son medidos a valor razonable como parte de las propiedades de inversión. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

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

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

## 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.

---

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

---

**Estacionalidad de las operaciones:**

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

---

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

---

Al 31 de Marzo de 2018 la compañía no tiene importes de partidas no usuales que afecten a los activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

---

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

---

Al 31 de Marzo de 2018 la compañía no tiene importes de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos anteriores.

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias:</b>	0
<b>Dividendos pagados, otras acciones:</b>	0
<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:</b>	0
<b>Dividendos pagados, otras acciones por acción:</b>	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 Marzo de 2018 y 2017, preparados de acuerdo con las IFRS.

---